



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

**Séance du 18 septembre 2025**

Publié le 30/09/2025

Le Conseil Municipal, convoqué le 11 septembre 2025, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Ordre de passage des rapports en séance : 1, 2, 6, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 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, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64

**Étaient présents :**

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, M. Kevin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO (à compter de la question n° 7), Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 2), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 6), M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 19), M. Damien HUGUET (à compter de la question n° 19), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 18 incluse), M. Aurélien LAROPPE (à compter de la question n° 2), Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN (à compter de la question n° 2), M. Saïd MECHAI (à compter de la question n° 2), Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT (à compter de la question n° 2), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n° 2), M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n° 40 incluse), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 19 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Christine WERTHE

**Secrétaire :**

M. Abdel GHEZALI

**Étaient absents :**

Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Juliette SORLIN, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF

**Procurations de vote :**

M. François BOUSSO à M. Nathan SOURISSEAU (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Fabienne BRAUCHLI à M. Benoît CYPRIANI, Mme Annaïck CHAUVET à Mme Claudine CAULET, Mme Lorine GAGLILOLO à M. Aurélien LAROPPE (à compter de la question n° 2), Mme Nadia GARNIER à M. Anthony POULIN, Mme Sadia GHARET à M. Christophe LIME, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 18 incluse), M. Damien HUGUET à Mme Françoise PRESSE (jusqu'à la question n° 18 incluse), Mme Marie LAMBERT à M. Ludovic FAGAUT (à compter de la question n° 19), Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Jean-Hugues ROUX à M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 41), Mme Juliette SORLIN à M. Yannick POUJET, Mme Claude VARET à M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 20), Mme Sylvie WANLIN à M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n° 40 incluse) et à Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 41), Mme Marie ZEHAF à Mme Frédérique BAEHR

**OBJET : 35 - Société d'Economie Mixte Sedia - Rapport annuel de l'élue administrateur 2024**

Délibération n° 008051

**Société d'Economie Mixte Sedia - Rapport annuel de l'élue administrateur 2024****Rapporteur : M. Abdel GHEZALI, Adjoint**

	Date	Avis
Commission n°1	04/09/2025	Favorable unanime

**Résumé :**

La Ville de Besançon est actionnaire de la SEM sedia, à hauteur de 8,06% du capital, aux côtés de Grand Besançon Métropole (7,39%).

Le Code Général des Collectivités Territoriales dispose que les organes délibérants des collectivités territoriales se prononcent, après un débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis une fois par an par leurs représentants en conseil d'administration dans les Entreprises Publiques Locales.

La représentante de la Ville dans les instances de sedia est Mme ETEVENARD.

La SEM sedia a enregistré un bon niveau d'activité en 2024 et sa situation financière est satisfaisante. Il n'y a pas d'évènement majeur à signaler.

Conformément aux règles édictées par le CGCT et le décret du 4 novembre 2022 précisant le contenu des rapports annuels, Mme ETEVENARD, élue représentant la Ville de Besançon dans les instances de la SEM sedia, présente au conseil municipal le rapport annuel 2024 de la société.

Les données sont issues du rapport de gestion et du rapport sur la gouvernance d'entreprise approuvés en assemblée générale de sedia le 24 juin 2025 et joints en annexe.

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.

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.

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

Le SEM sedia peut intervenir pour le secteur privé et pour le secteur public.

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

**I. Activité**

L'activité opérationnelle de sedia se décline en concessions d'aménagement, mandats d'équipements publics, opérations en propre, et assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) / conduite d'opérations. Elle est ciblée sur la construction/réhabilitation d'équipements publics, d'immeubles d'activité ou d'habitat.

Par ailleurs, la poursuite du développement des opérations réalisées pour son propre compte et des prestations de service (en particulier missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour les collectivités et les sociétés de la « Grappe ») permet à sedia de maintenir un bon niveau d'activité.

**Sedia et la « Grappe ».**

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

Les effectifs auxquels peuvent recourir les EPL de la Grappe sont ainsi regroupés dans une Unité Économique et Sociale qui est administrée par sedia.

Sedia gère également administrativement la quasi-totalité des EPL de la Grappe et leurs filiales.

L'objectif de la Grappe est de jouer un rôle d'ensemblier ; ainsi, pour répondre à une commande publique, la SPL Territoire 25 est sollicitée sur le foncier, les études et les concessions (aménagement

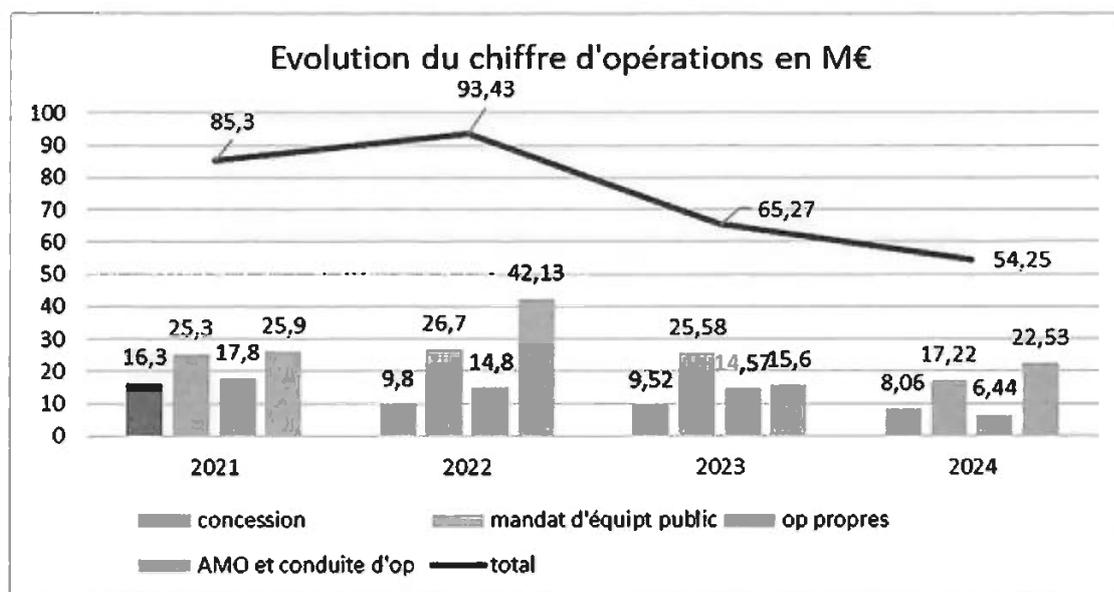
notamment), la SEM sedia intervient en tant qu'aménageur/promoteur ou en mission d'assistance, et la SEM aktya peut devenir propriétaire des biens construits, les mettre en location et les gérer.

## A/ Chiffre d'opérations

L'activité globale de sedia se mesure par le chiffre d'opérations, 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 2024, ce chiffre atteint 54 249 k€ (contre 65 260 k€ en 2023) et se répartit comme suit :

- Concessions 8 065 k€ (9,5 M€ en 2023)
- Mandats 17 216 k€ (25,6 M€ en 2023)
- Opérations en propre : 6 436 k€ (14,6 M€ en 2023)
- Assistance MO et conduite d'opérations : 22 532 k€ (15,6 M€ en 2023)



Le pic d'activité constaté en 2021-2022 correspond aux opérations majeures menées pendant la période : Viotte (70 M€), Forvia (65 M€) et Antolin (30 M€). Après ce pic, sedia voit son niveau d'activité revenir à un niveau qui reste satisfaisant en 2024, et constate la poursuite de la baisse des concessions désormais majoritairement confiées aux Sociétés Publiques Locales par les collectivités.

## B/ Répartition des activités dans les produits

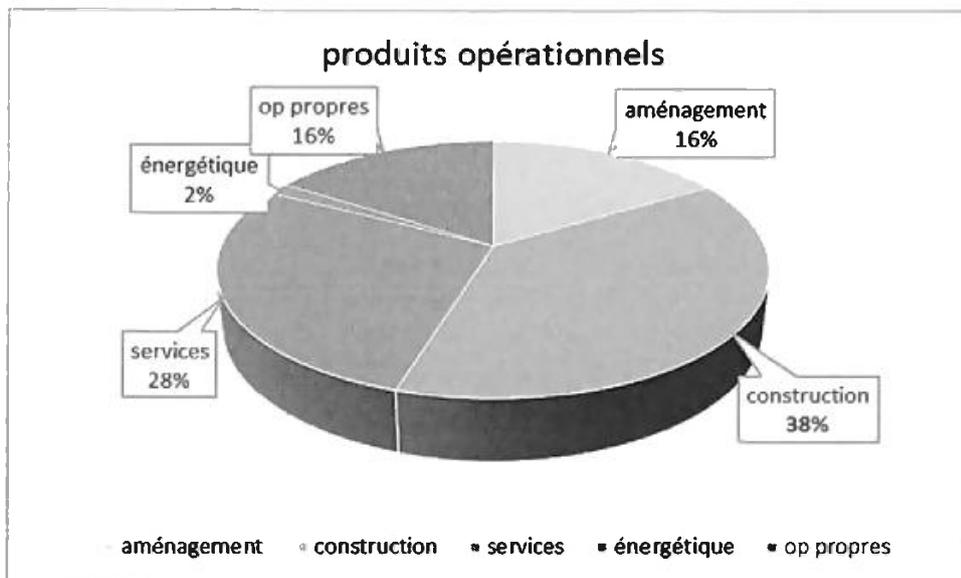
Dans son rapport de gestion, sedia présente une analyse des produits qui correspondent à la facturation de ses prestations, hors influence des produits et charges sur opérations de mandat et concession qui se neutralisent au résultat, soit un montant global de 7 340 k€ au titre de 2024.

Le chiffre d'affaires (6 167 k€) est en forte hausse par rapport à 2023 (+14%), et marque une activité 2024 supérieure à celle prévue au plan d'affaires. S'ajoutent les résultats sur les opérations gérées en propre, par et pour le compte de sedia, et qui ont dégagé de la marge à hauteur de 1 173 k€ en 2024.

La répartition du chiffre d'affaires par destinataire est la suivante :

- actionnaires : 19%
- collectivités non actionnaires : 7%
- sociétés de la Grappe : 54%
- clients privés : 23%

La répartition par secteur d'activité est la suivante :



L'activité d'aménagement représente 1 205 k€ d'honoraires en 2024. Cinq opérations majeures représentent 60% du total : les zones de Témis à Besançon, d'Echenoz à Vesoul et de Technoland à Etupes, le projet Innotech à Besançon, et les missions d'AMO pour la SPL Territoire 70. Les missions et prestations réalisées par sedia auprès des SPL de la Grappe lui permettent de maintenir le niveau d'honoraires.

L'activité construction (2 819 k€ d'honoraires) est constituée de 3 métiers : construction publique, construction d'immobilier d'entreprises et promotion immobilière, qui sont en croissance en 2024 après la crise enregistrée en 2023 :

- La construction publique : interventions en 2024 pour la SPL de Dole (écoles), la SPL Territoire 70 (Cité Gérôme), la Région BFC (Effilogie, lycées),
- La promotion immobilière : les principales opérations sont Viotte et Espace Santé à Besançon, Clémenceau et les Mesnils Pasteur à Dole, Jean Léon à Vesoul,
- La construction d'immobilier d'entreprises : interventions pour les SEM patrimoniales de la Grappe : aktya, PMIE et Action 70 et leurs filiales (Antolin, Technoland,...).

Les nouveaux métiers de l'énergie (photovoltaïque par exemple) ont une part encore faible dans les honoraires (107 k€) mais sont en phase de développement.

L'activité prestations de services (2 036 k€ d'honoraires) est constituée des missions d'administration générale et de gestion locative des SEM/SPL de la « Grappe », et des recettes des sites gérés en direct (Aromas, centre de tri à Gray, Immeuble des Tanneries à Lons).

### **C/ Perspectives**

La baisse du chiffre d'opérations était prévue au BP 2024. Elle traduit la décroissance des métiers historiques (aménagement et construction publique) qui sont désormais souvent confiés directement aux Sociétés Publiques Locales (SPL).

L'activité de sedia est de plus en plus tournée vers les prestations de service en direction des sociétés de la Grappe, traduction du rôle de « centre de ressources » de sedia. Le développement de la Grappe sur la Haute-Saône et le Jura a apporté une nouvelle source de chiffre d'affaires à sedia.

Il convient de noter également la forte baisse de l'activité promotion immobilière, qui ne devrait pas rebondir avant plusieurs années dans un contexte contraint. A l'inverse, les nouveaux métiers liés aux énergies renouvelables devraient se développer.

## **II. Vie sociale**

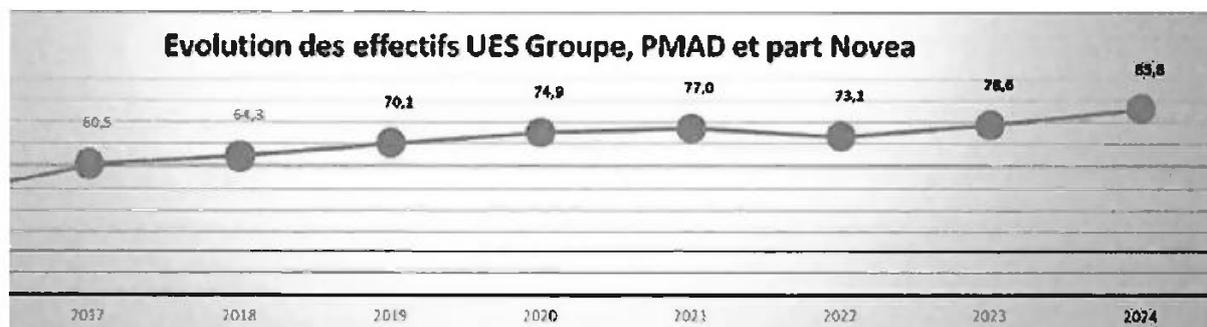
### **A/ Ressources humaines**

Les effectifs de sedia, de la SPL Territoire 25 et du Groupement d'intérêt économique (GIE) Groupe 25 sont regroupés dans une unité économique et sociale (UES). Les différentes SEM ou SPL de la Grappe font appel pour leurs besoins à cette UES.

Au 31/12/2024, l'effectif total de l'UES se composait de 85,8 ETP, contre 78,6 ETP fin 2023, réparti comme suit :

- 77,7 ETP salariés,
- 1 personnel mis à disposition
- 7,1 ETP en sous-traitance

L'évolution des effectifs est en hausse régulière depuis 2016.



Sedia applique la convention collective SYNTEC du 15 décembre 1987 étendue par arrêté du 13 avril 1988.

La politique salariale et le dialogue social sont revisités chaque année. Une augmentation collective (+1,24%) et des mesures individuelles ont ainsi été décidées en 2024, ainsi que la reconduction de la prime de partage de la valeur ou encore du forfait de Mobilité Durable.

En 2024, le nombre moyen de jours d'absence par salarié est de 6,84 jours. La hausse par rapport à 2023 s'explique par des arrêts longue-maladie.

La société propose des formations régulières aux salariés, ainsi que des actions de qualité de vie au travail.

Plusieurs dispositifs salariaux existent chez sedia : accord d'intéressement, accord de participation, PEG (Plan d'Epargne de Groupe), PER (Plan Epargne Retraite), protection sociale (prévoyance et couverture des frais de santé).

Le montant global ainsi versé aux salariés en 2024 est enregistré pour 248 k€ au résultat.

## **B/ Gouvernance - Juridique**

La SEM sedia est une société anonyme avec conseil d'administration.

Elle est composée de 34 actionnaires et 17 administrateurs.

Les actionnaires minoritaires sont regroupés en Assemblée Spéciale.

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
Pays Montbéliard Agglomération	12,15%	2	M. TIROLE D. KLEIN
Ville de Montbéliard	3,30%	1	C. FROPPIER
Département Doubs	11,39%	2	D. LEROUX M. DUVERNOIS
Dept 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 FICHIERE (Ass. Spéciale Jura)
<i>sous total public</i>	<i>52,59</i>	<i>12</i>	
Caisse des Dépôts (CDC)	22,00%	1	A. AUFAUVRE
Caisse d'Epargne BFC	14,56%	1	V. SEGARD
Crédit Agricole FC	7,68%	1	S. RODIER
autres actionnaires privés	3,17%	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	

Il n'y a pas eu de modification statutaire en 2024. La dernière modification des statuts date de 2022 avec l'ajout d'un article relatif à la représentation dans les filiales, la modification des articles relatifs à l'organisation des instances (conseils d'administration et assemblées générales) et à l'affectation des bénéfices.

Le conseil d'administration du 14 décembre 2022 a choisi de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général et de proposer une présidence tournante entre les actionnaires historiques Besançon/ Doubs/ Montbéliard.

Le Président est M. Christophe FROPPIER (Montbéliard), désigné jusqu'en octobre 2025.

Le Directeur Général est M. Bernard BLETTON.

Il existe un pacte d'actionnaires, établi en 2019 et signé par la Ville de Besançon.

Les principaux éléments du pacte sont l'organisation de la Gouvernance, le champ d'intervention de la société, les règles d'engagement et de désengagement des opérations, les règles de suivi du budget et du patrimoine de la société, les principes de rémunération des actionnaires, les conditions d'entrée et de sortie au capital.

Le conseil d'administration de sedia s'est réuni 5 fois en 2024 : 14 février, 30 avril, 19 juin, 1er octobre et 3 décembre. L'élue représentant la Ville de Besançon a participé à 2 séances.

L'assemblée générale ordinaire s'est réunie une fois en juin 2024 pour l'arrêté des comptes 2023.

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

Il n'y a pas de contrôle en cours portant sur la société en 2024.

### C/ Filiales

Les choix stratégiques de sedia l'ont amenée à s'associer à des partenaires semi-publics ou privés pour constituer des filiales dédiées à des projets immobiliers.

Sedia détient ainsi des parts dans le capital de sociétés civiles de construction vente (SCCV) et d'une société civile immobilière (SCI) dédiées à des projets immobiliers spécifiques, à hauteur de :

- 51% de la SCCV Viotte 1 et 84% de la SCCV Viotte 2 (Besançon),
- 51% de la SCCV Utopia (Besançon),
- 49% de la SCCV Le Signal (Les Auxons),
- 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),
- 70% de la SCCV Les Mesnils Pasteur (Dole).

Deux SCCV ont été clôturées en 2024 suite à la fin de leur objet (opération immobilière terminée). Pour la même raison, la liquidation de la SCCV TEMIS Bureaux a été enclenchée fin 2024.

Mme A. VIGNOT, représentante de GBM, a été désignée pour représenter sedia dans les assemblées générales des SCCV Utopia, Viotte 1, Viotte 2 et Témis Bureaux, situées sur le territoire Grand Bisontin.

Quelques exemples de l'état d'avancement des programmes des filiales fin 2024 sur le territoire grand bisontin : les 4 bâtiments du programme immobilier de la SCCV Utopia sont commercialisés à quasi 100%, et la construction d'une nouvelle tranche a été décidée en octobre 2024 (programme Natura 2 de 53 logements). A l'inverse, la commercialisation du programme de bureaux sur la ZAC Nouvelle Ere (SCCV Le Signal) reste difficile. Sur la SAS Viotte 1, tous les lots sont commercialisés à fin 2024. Sur la SAS Viotte 2, toutes les surfaces sont commercialisées, toutefois, un contentieux avec la Région BFC est en cours.

Les prises de participation dans le capital des filiales et les avances en compte courant d'associés apportées par sedia représentent 3 166 k€ nets dans les états financiers 2024. Les résultats cumulés des filiales ressortent à + 153 k€ en 2024.

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/ Dividendes**

Sedia n'a pas versé de dividende au cours des cinq derniers exercices.

L'AG du 24 juin 2025 (arrêté des comptes 2024) a décidé une distribution de dividendes de 71 878 €, sous réserve d'un complément sur les modalités à préciser en conseil d'administration.

#### **E/ Conventions règlementées**

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

#### **F/ Démarche RSE – Responsabilité Sociétale des Entreprises**

Sedia a initié une démarche RSE en 2022 ; l'élaboration et la finalisation d'un plan d'action se poursuit.

### **III. Données économiques**

Les comptes annuels 2024 sont certifiés réguliers et sincères par le Commissaire aux comptes. Au 31 décembre 2024, ils sont arrêtés comme suit :

<b>ACTIF en K€</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>PASSIF en K€</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
capital appelé non versé	0	0	Fonds propres	16 720	16 364
Actif immobilisé	15 516	15 566	Provisions	11 407	7 144
Stocks	31 378	36 193	Emprunts	21 160	26 041
Créances	12 028	14 810	Dettes d'exploitation	40 078	38 590
Liquidité	30 443	21 570			
<b>TOTAL Actif net</b>	<b>89 364</b>	<b>88 140</b>	<b>TOTAL Passif</b>	<b>89 364</b>	<b>88 140</b>
<b>PRODUITS en K€</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>CHARGES en K€</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
chiffre d'affaires	6 167	5 347	achats et services	776	1 010
production stockée & immob	0	0	impôts et personnel	4 873	4 851
Reprise amort et prov <sup>e</sup>	1 173	213	dot <sup>e</sup> amort et prov <sup>e</sup>	3 516	2 533
autres produits	2 248	2 761	autres charges	0	0
résultat d'exploitation	423	-73	charges financières	0	0
produits financiers	362	423	charges exceptionnelles	0	0
produits exceptionnels	16	58	IS Impot société	322	-6
<b>total produits</b>	<b>9 966</b>	<b>8 802</b>	<b>Total charges</b>	<b>9 487</b>	<b>8 388</b>
<b>Resultat net</b>	<b>479</b>	<b>414</b>			

## A/ Bilan

Le total du bilan (89 364 K€) est relativement stable par rapport à 2023. Les opérations de mandat et concessions, qui se neutralisent à l'actif et au passif, représentent environ 41 M€ sur ce total.

La situation nette hors subventions d'investissement (16 312 K€) est supérieure au capital social (15 169 k€), cela montre que la SEM sedia a un cumul positif de résultats nets.

Le volume des provisions au passif est significatif et en forte hausse en 2024 : 11 407 K€ contre 7 144 K€ en 2023. Cela s'explique par une approche prudentielle pour couvrir les risques sur opérations : litige, commercialisation difficile, aléas de construction, et également pour anticiper les risques d'abandon de projet dans un contexte économique incertain (ex : frais d'études engagés).

Le niveau d'endettement élevé est cohérent avec l'activité immobilière. Il est majoritairement justifié par le financement des opérations de concessions.

La trésorerie de 30 276 k€ qui apparait au bilan se décompose en 23 414 K€ sur concessions et mandats et 6 862 k€ de trésorerie disponible pour les opérations en propre et le fonctionnement de sedia.

Le niveau des fonds propres et les ratios bilanciers 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 qui se neutralisent (cf format ci-dessus).

Le résultat net 2024 est de 479 189 €, légèrement supérieur à celui de 2023 (414 K€), pour un total des produits hors concessions et mandats de 9 966 k€ et un total de charges de 9 487 K€.

Le chiffre d'affaires 2024 = 7 340 K€ est en forte hausse par rapport aux années précédentes (cf partie I. Activité), pour des charges de fonctionnement (achats, impôts et frais de personnel y compris intéressement) inférieures de 4% à celles de 2023 (5 649 K€ contre 5 861 K€ en 2023).

La politique prudentielle de provisionnement pour risque conduit à un impact global des écritures d'ordre de - 1 268 K€ sur le résultat 2024.

Le résultat d'exploitation est donc positif de + 423 K€ (672 K€ avant intéressement), en nette amélioration par rapport à 2023.

Les ratios de gestion sont donc également en nette amélioration et satisfaisants.

## C/ Tableau des résultats des cinq derniers exercices

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	15 026 816,00	15 026 816,00	15 026 816,00	15 026 816,00	15 026 816,00
Nombre d'actions ordinaires	134 168,00	134 168,00	134 168,00	134 168,00	134 168,00
<b>Opérations et résultats :</b>					
Chiffre d'affaires (H.T.)	14 452 851,00	91 107 279,60	27 381 914,98	15 898 679,33	26 868 858,58
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	2 252 102,50	2 637 106,13	3 533 563,94	1 692 481,76	6 295 047,46
Impôts sur les bénéfices	168 356,00	670 371,00	887 820,00	-6 180,00	321 972,00
Participation des salariés	1 117,00	151 471,95	185 382,21	114 305,97	152 269,74
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-399 468,00	296 605,69	317 125,06	414 326,76	479 189,10
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	15,52	13,53	18,34	11,81	43,38
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	-2,98	2,21	2,36	3,09	3,57
Dividende distribué					
<b>Personnel</b>					
Effectif salariés	41	38	40	37	38
Montant de la masse salariale	1 899 042,00	1 797 059,98	1 903 324,04	1 769 406,49	1 779 785,36
Montant des sommes versées en avantages sociaux	845 326,00	791 036,17	827 751,98	792 024,75	802 025,72

Les effectifs salariés et la masse salariale correspondante sont ceux affectés directement à l'activité de sedia (non refacturés aux sociétés de la Grappe dans le cadre de l'UES).

## 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 travaillent régulièrement avec sedia.

### A/ Opérations en cours

Les principales opérations et les partenariats en cours entre sedia et la Ville de Besançon sont les suivants :

- Sedia est mobilisée via la SPL Territoire 25 sur les concessions confiées par la Ville de Besançon : Les Vaîtes, Viotte, Saint Jacques, Grette-Brulard-Polygones ;
- Sedia est mandatée sur le dispositif OPAH-RU Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain en cœur de Ville de Besançon, dans le cadre d'un marché de suivi partagé avec Soliha.
- Sedia est partenaire des projets de l'OFS (Office Foncier Solidaire) rue Bersot, rue Fabre et rue A. Franck à Besançon ;
- Sedia est concessionnaire pour la Ville et GBM de l'opération « les Hauts du Chazal ».

CRAC 2023 et avenant n° 19 : engagement opérationnel du Secteur Nord-Est. Au bilan global de l'opération, environ 13,5 ha ont été commercialisés, soit près de 48 % du foncier cessible de la concession, répartis en habitat (8,8 ha) et activités (4,7 ha).  
Budget actualisé de l'opération = 53 543 k€ HT, dont Ville + GBM = 21 957 K€. La participation de la Ville s'établit à 4 873 k€ + 10 203 k€ de cession d'ouvrages.

sedia intervient également sur le territoire de la Ville de Besançon via d'autres opérations immobilières : interventions sur les zones de Témis et Témis Santé (ex : construction de l'Espace Services Santé) ; sedia associée à SMCI a été désignée lauréate de l'AMI lancé par l'Etat sur le site du jardin botanique ; sedia intervient pour la SEM aktya dans la réhabilitation du bâtiment BB5 sur le site de la City ; Fin 2024, sedia a lancé la 4<sup>ème</sup> tranche du programme d'habitat UTOPIA sur la zone des Hauts du Chazal.

### **B/ Flux financiers**

En 2024, la Ville de Besançon a versé 110 k€ sur le marché OPAH-RU et encaissé 10 k€ sur des opérations diverses (occupation du sol, location de salle).

La Ville a accordé sa garantie sur des emprunts souscrits par la SEM sedia. L'en-cours cumulé garanti au 31/12/2024 est de 413 k€.

### **C/ Conseil Municipal**

Le Conseil Municipal a été sollicité en 2024 sur :

- le rapport de l'élue administrateur 2023,
- la création ou la prise de participation dans plusieurs filiales : la SAS Héméré (opérations photovoltaïques), la SAS Fimodia (projet immobilier à Saône), la SAS Oh'zone (projet immobilier à Miserey), la SCCV du Collège (projet immobilier à Morteau),
- la cession d'un immeuble communal rue Fabre par la Ville à sedia dans le cadre de l'OFS,
- les comptes rendus d'activité (CRAC) des Hauts du Chazal et de Viotte,
- l'intervention de sedia dans les dispositifs Action cœur de Ville et OPAH RU.

*Mme Anne VIGNOT (1) et M. Anthony POULIN (2), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.*

**A l'unanimité, le Conseil Municipal approuve le rapport annuel 2024 de l'élue représentant la Ville de Besançon dans les instances de la SEM sedia.**

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 50

Contre : 0

Abstention\* : 0

Conseillers intéressés : 3

\*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,

Pour extrait conforme,  
La Maire,



Abdel GHEZALI  
Adjoint



Anne VIGNOT

## **III - Fonctionnement de la Société**

### **III.1 - Rapport de gestion du Conseil d'Administration / Arrêté des comptes et rapport sur le gouvernement d'entreprise de l'exercice clos le 31 décembre 2024**

# **RAPPORT DE GESTION ET RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE POUR L'EXERCICE 2024**

## **Première partie : Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire pour l'exercice 2024**

- I. Vie de la société et présentation des comptes de l'exercice**
  - I.1. Vie de la société
  - I.2. Actionnariat
  - I.3. Personnel de la société
  - I.4. Contrôles externes
  - I.5. Présentation des comptes annuels 2024
  - I.6. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice
- II. Activité opérationnelle de l'exercice écoulé**
- III. Activité en recherche et développement**
- IV. 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 2024

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

### I.1. Vie de la société

sedia, sise 6 Rue Louis Garnier à Besançon (25000), est une Société d'Economie Mixte issue de la fusion absorption de la SOCAD par la sedD en 2017. A cette occasion, sedD a changé de nom pour devenir sedia.

La société est spécialisée dans la construction des équipements publics, de l'immobilier d'entreprises et des immeubles d'habitation en promotion immobilière pour le compte de clients publics et privés. Au-delà, sedia constitue un centre de ressources qui assure un rôle de pilotage et d'administration des structures de la Grappe d'EPL organisée autour d'elle. Pour des actions ciblées, elle crée des filiales avec des acteurs privés qui complètent son action.

Elle peut notamment :

- Participer à l'animation et à la gestion de quartiers en vue de leur développement,
- Mener toutes études, missions d'assistance ou de coordination (techniques, juridiques, financières, etc.) permettant d'organiser et de maîtriser le développement des territoires,
- Etudier, coordonner, promouvoir et mettre en œuvre toutes initiatives propres à favoriser la maîtrise de l'énergie et le déploiement d'énergies nouvelles, ainsi que toute activité à caractère environnemental,
- Réaliser toutes études prospectives et pré-opérationnelles sur l'utilisation de l'espace des départements et sur l'aménagement du territoire,
- Réaliser toute mission d'assistance technique à destination des Communes rurales et leurs groupements,
- Assurer, de façon transitoire ou à long terme, la gestion, l'exploitation, le portage, l'entretien, la commercialisation de bâtiments et ouvrages,
- Participer, dans un cadre contractuel, à la direction, à l'administration générale et à la gestion de toute structure en lien avec son objet social,
- Accomplir toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

La société s'est ouverte à de nouvelles Collectivités lors de son augmentation de capital de 2018.

Aujourd'hui, le capital de sedia s'élève à 15 026 816 €.

sedia est actuellement présidée par son Président Christophe FROPPIER, son Directeur Général Bernard BLETTON et son Directeur Général Délégué Dominique MESNIER. Cette nouvelle gouvernance a été décidée le 04 octobre 2023 après la démission du Président Directeur Général Vincent FUSTER.

Les Statuts de la société n'ont pas connu de modification depuis novembre 2022.

## 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 2024.

Capital de **15 026 816 €** divisé en **134 168 actions** de **112 €** chacune.

Actionnaires	Représenté en CA par	Représenté en AG par	Nb actions	%
<b>COLLECTIVITES TERRITORIALES</b>				
Département du Doubs	M. Denis LEROUX Mme Magali DUVERNOIS	M. Denis LEROUX	15 285	11.39 %
Ville de Besançon	Mme Marie ETEVENARD	Mme Marie ETEVENARD	10 812	8.06 %
Grand Besançon Métropole	Mme Anne VIGNOT M. Gabriel BAULIEU	M. Gabriel BAULIEU	9 914	7.39 %
Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard	M. Didier KLEIN M. Marc TIROLE	M. Didier KLEIN	16 296	12.15 %
Ville de Montbéliard	M. Christophe FROPPIER	M. Christophe FROPPIER	4 423	3.30 %
Département du Jura	M. Jean-Baptiste GAGNOUX	M. Jean-Baptiste GAGNOUX	4 055	3.02 %
Département de Haute-Saône	M. Jean-Jacques SOMBSTHAY	M. Jean-Jacques SOMBSTHAY	5 531	4.12 %
<b>ASSEMBLEE SPECIALE</b>				
Communauté d'agglomération Grand Dole	M. Jean-Pascal FICHERE	M. Jean-Pascal FICHERE	1 104	0.82 %
Communauté d'agglomération de Lons ECLA		M. Hervé GUY	531	0.40 %
Communauté d'Agglomération de Vesoul	M. Serge VIEILLE	M. Serge VIEILLE	602	0.45 %
Communauté de Communes du Val de Gray		Mme Monika VASSILEV	178	0.13 %
Communauté de Communes du Pays d'Héricourt		M. Fernand BURKHALTER	312	0.23 %
Communauté de Communes Pays de Lure		M. Bernard PIQUARD	267	0.20 %
Communauté de Communes Pays de Luxeuil		M. Frédéric BURGHARD	312	0.23 %
Communauté de Communes Pays de Villersexel		M. André MARTHEY	38	0.03 %
Communauté de Communes Terres de Saône		M. Jean-Pascal MARIOT	148	0.11 %

Actionnaires	Représenté en CA par	Représenté en AG par	Nb actions	%
<b>ASSEMBLEE SPECIALE (suite)</b>				
Communauté de Communes Rahin et Chérimont		M. Benoît CORNU	132	0.10 %
Communauté de Communes des 1000 étangs		M. René DEMANGE	96	0.07 %
Ville de Lons-le-Saunier		M. Jacques GUILLERMOZ	76	0.06 %
Ville de Saint-Claude		M. Alain BERNARD	76	0.06 %
Ville de Moissesey		M. Dominique TRONCIN	6	0.00 %
Ville de Gray		Mme Marie BRETON	33	0.02 %
Ville d'Héricourt		M. Sébastien MANCASSOLA	183	0.14 %
Ville de Breurey-les-Faverney		M. André HOCQUAUX	4	0.00 %
Ville de Lure		Mme Isabelle ARNOULD	144	0.11 %
Ville de Voray-sur-l'Ognon		M. Michel TOURNIER	4	0.00 %
<b>AUTRES ACTIONNAIRES</b>				
Caisse des Dépôts et Consignations	M. Mathieu AUFAUVRE	M. Mathieu AUFAUVRE	29 524	22.00 %
Caisse d'Épargne Bourgogne Franche-Comté	Mme Violette SEGARD	M. Jérôme BALLET	19 531	14.56 %
CCI Saône-Doubs	M. Jean-Luc QUIVOGNE	M. Jean-Luc QUIVOGNE	4 106	3.06 %
Crédit Agricole de Franche-Comté	Mme Sylvie RODIER	Mme Sylvie RODIER	10 300	7.68 %
Crédit Coopératif		M. Pascal POUYET	37	0.03 %
CCI de Lons-le-Saunier		M. Jean-Pierre PARIZON	52	0.04 %
La Maison pour Tous		M. Éric POLI	55	0.04 %
M. Vincent FUSTER	M. Vincent FUSTER	M. Vincent FUSTER	1	0.00 %
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>134 168</b>	<b>100.00 %</b>

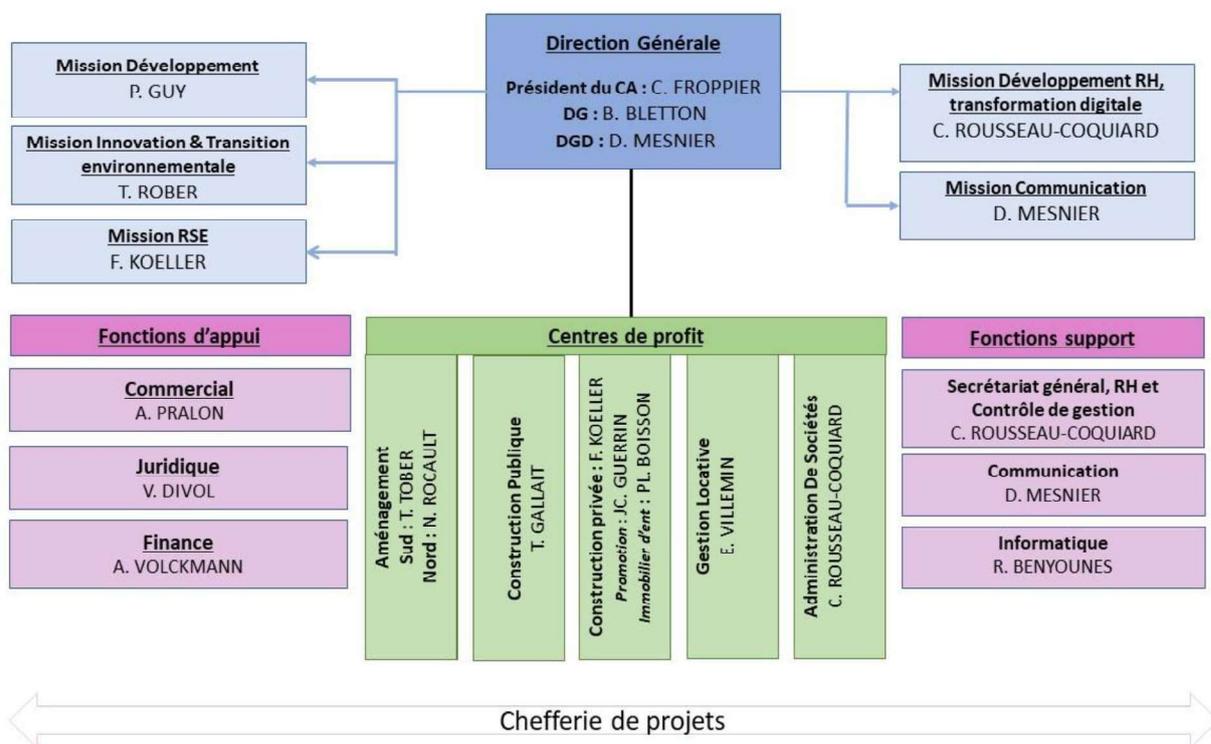
**La société est composée de 34 Actionnaires et 17 Administrateurs.**

Les changements intervenus dans l'année sont :

- Cession d'actions : néant,
- Modification du capital social : néant.

### I.3. Personnel de la société

#### a. Organigramme de la société au 31 décembre 2024.



L'organigramme reste inchangé par rapport à l'an dernier.

#### b. Evolution globale des effectifs au sein de l'UES.

L'année 2024 poursuit la mise en place des nouveaux plans stratégiques de sedia et de Territoire 25 et fixe les bases des ressources humaines en présence à fin 2024 et leur projection pour l'année 2025 au niveau de l'UES.

Pour rappel, au-delà du personnel salarié, la grappe de sociétés autour de sedia, de Territoire 25 et du GIE Groupe 25 dénommée l'UES fait également appel à :

- la Mise A Disposition (MAD) auprès de SCET/GE pour le Directeur Général,
- des prestations de services auprès du GIE NOVEA et d'autres sociétés.

Les effectifs ont été en constante évolution depuis 2016, résultante de la fusion entre sedD et SOCAD, de sociétés venant rejoindre la grappe et de la progression des activités propres de sedia et Territoire 25.

Ainsi, en tenant compte de ces éléments, les variations d'effectifs 2024 et les projections 2025 sont les suivantes :

L'effectif affecté aux activités de la Grappe sedia est passé de 46.3 Equivalents Temps Plein (ETP) à fin 2016 à **85.8 ETP à fin 2024** (78.6 ETP à fin 2023), soit en moyenne une croissance de 5 ETP par an.

Les effectifs globaux se décomposent comme suit :

- **77.70 salariés (ETP) de l'UES** (69.7 CDI, 1 CDD et 7 alternants),
- **1 PMAD,**
- **7.1 ETP en sous-traitance.**

S'agissant de l'année 2024, de nombreux mouvements ont eu lieu impactant plus ou moins les effectifs, à savoir :

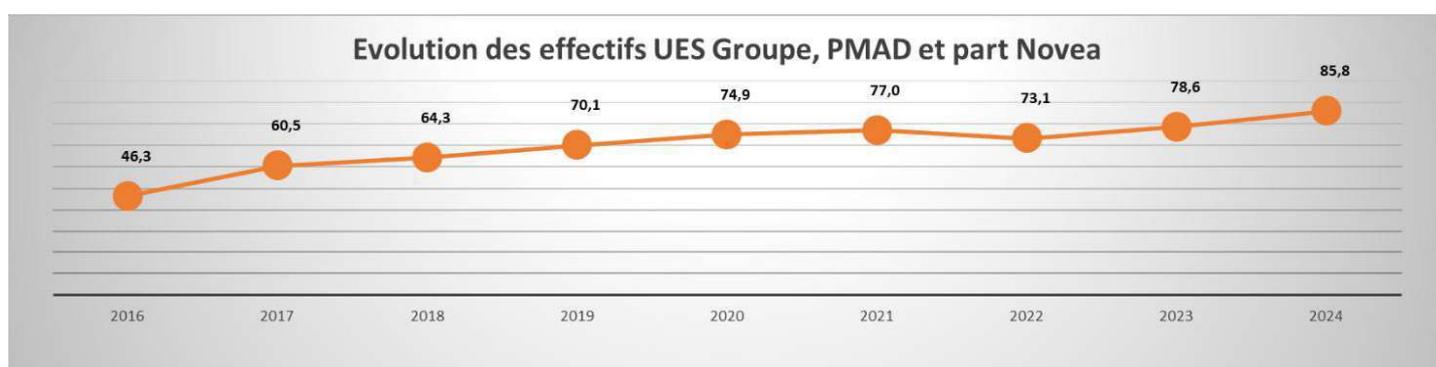
- **4 personnes** ont été recrutées à la suite de départs : *impact ETP 0.*
- **2 personnes** ont été embauchées à l'aménagement en raison d'une forte augmentation de l'activité : *impact ETP +1.*
- **1 personne** a été embauchée en CDD (ex alternant) : *impact ETP +1.*
- **7 alternants** ont été recrutés, un a été titularisé et a quitté l'entreprise : *impact ETP +3.5.*
- **3 personnes** ont intégré le GIE NOVEA : *impact ETP grappe +1.7.*

**Soit au total +7.2 ETP.**

La répartition par métier et par type de contrat est la suivante :

	amenagement	construction	ENR	Gestion	Fonctionnels	Total
Alternants	1,4	0,7		0,7	0,7	3,5
CDD			0,6		0,4	1,0
Sous traitants	0,2	0,9	0,7			1,7
PMAD						0,0
<b>Sous total</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,3</b>	<b>0,7</b>	<b>1,1</b>	<b>6,2</b>
CDI	1,0					1,0
<b>Total</b>	<b>2,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,3</b>	<b>0,7</b>	<b>1,1</b>	<b>7,2</b>

En cumul des effectifs travaillant pour la structure, l'évolution sur les dernières années est la suivante :



Globalement et en moyenne, l'évolution des effectifs depuis 2019 est assez régulière avec le recrutement de 3 à 3,5 ETP par an. La pointe de 2024 (+7,2 ETP) correspond à un effet rattrapage et à l'intégration relativement exceptionnelle en 2024 de nombreux alternants (+3.5 ETP).

Les ETP UES ont progressé en 2024 de +5.5 ETP contre +4.7 prévus au budget. L'écart concerne essentiellement les contrats d'alternance et l'aménagement qui connaît un fort développement.

## I.4. Contrôles externes

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

## I.5. Présentation des comptes annuels 2024

Le présent rapport de gestion détaille les comptes annuels arrêtés au **31 décembre 2024**.

Pour rappel, le **budget initial** pour l'exercice 2024 avait été arrêté par le Conseil d'Administration du 03 décembre 2023 avec un total de produits opérationnels de 6 206 k€ pour un résultat brut avant impôts et intéressement de 408 k€ et un résultat net de 247 k€.

**Ce budget a été révisé à mi-année** pour un total de produits opérationnels de 6 456 k€ pour un résultat brut avant impôts et intéressement de 548 k€ et un résultat net de 308 k€ ainsi qu'au moment de l'estimation de l'atterrissage où il présentait un niveau de produits de 6 368 k€ pour un résultat brut avant impôts et intéressement de 525 k€ et un résultat net de 243 k€.

**Cette partie du rapport de gestion présente les résultats les plus significatifs**, dans les domaines comptables et financiers, ainsi que les comptes définitifs.

Ainsi, sont précisés :

- **Changements de méthodes de présentation d'évaluation :**  
Néant.
- **Evènements postérieurs à la clôture :**  
Néant.
- **Principales décisions de gestions prises au cours de l'exercice :**  
Néant.
- **Analyse économique-financière :**  
Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

L'activité de la société se solde pour cet exercice par **un résultat net bénéficiaire**.

Afin de donner une vue claire et synthétique de l'activité de la société et de son évolution, nous vous présentons ci-après les chiffres les plus significatifs.

- **Délais de paiement :**  
Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous informons qu'à la clôture de l'exercice 2022, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs se décompose par date d'échéance, comme suit :

### Factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement en cours de l'exercice (en k€)

	Article D. 441 II.- 1° : Factures reçues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D. 441 II.- 2° : Factures émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre cumulé de factures concernées	1163	X				642	88	X				84
Montant cumulé des factures concernées TTC	24244	6586	1128	255	253	8222	9842	3391	76	75	40	3582
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	74,67%	20,29%	3,47%	0,79%	0,78%	25,33%	X					
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année	X						73,31%	25,26%	0,57%	0,56%	0,30%	26,69%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)					

En 2024, 60.52 % des factures fournisseurs ont été réglées dans les 30 jours, et 35.00 % entre 31 et 60 jours. Seules 4.47 % des factures fournisseurs ont été réglées au-delà de 60 jours. Ces délais de paiement s'améliorent légèrement par rapport à 2023.

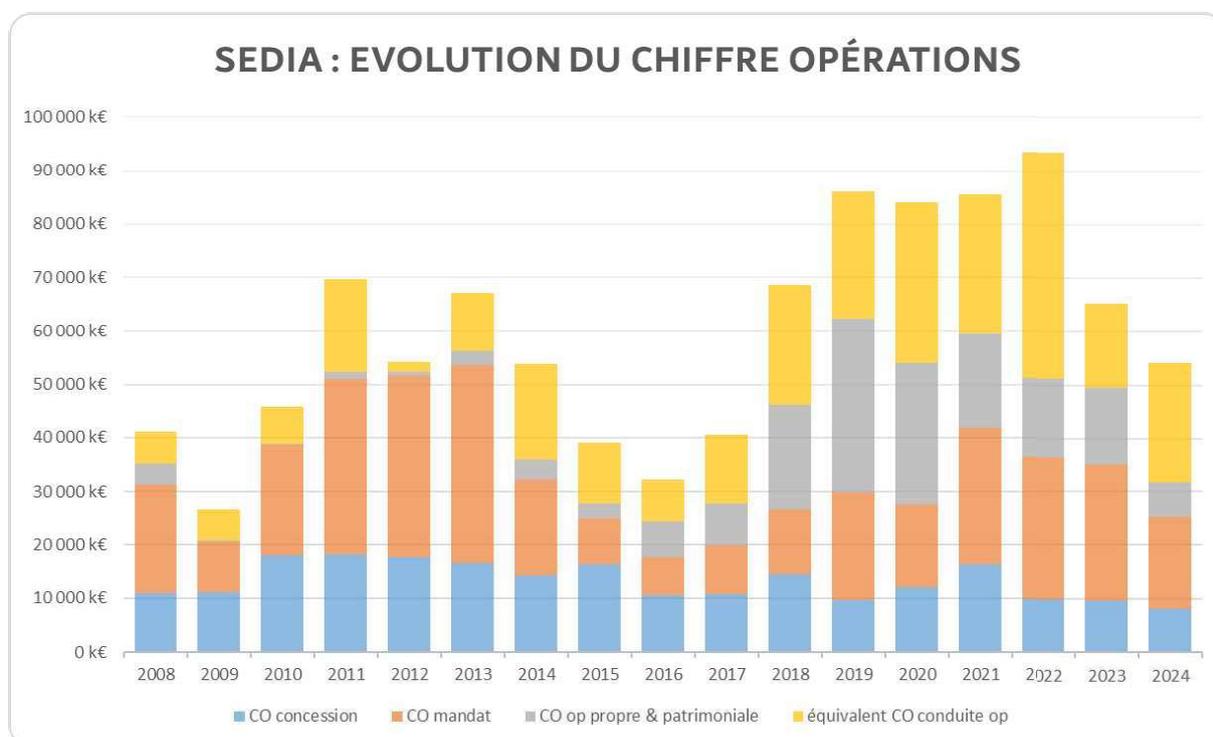
Symétriquement, 63.89 % des factures émises par sedia lui ont été payées par ses clients dans les 30 jours, et 20.68 % entre 31 et 60 jours. Ce délai d'encaissement est en amélioration par rapport à 2023.

	2023		2024			
	Prévision	Realise	Prévision	Budget initial	Atterrissage	Realise
	Plan stratégique	Au 31/12/2023	Plan stratégique	CA 12/2023	CA 12/24	Au 31/12/2024
<b>Produits bruts d'exploitation</b>	<b>6 255</b>	<b>5 560</b>	<b>6 177</b>	<b>6 206</b>	<b>6 233</b>	<b>7 340</b>
Aménagement	1 541	1 118	1 558	1 510	1 235	1 205
Aménagement Nord	710	582	738	663	511	495
Aménagement Sud	831	535	820	847	724	710
Construction REM	2 667	2 132	2 629	2 838	2 968	2 819
Construction publique	786	637	735	1048	1010	1067
Immobilier d'entreprises	887	998	954	941	1299	1053
Promotion immobilière	994	497	940	847	659	699
Services	1 987	2 097	1 840	1 978	2 112	2 036
Administration Générale	845	872	828	922	924	911
Gestion locative	942	933	940	946	973	968
Résultat Exploit ops Propres	200	292	82	110	215	157
Nouveaux métiers	60		150		137	107
Abattement prudence				-300	-300	
Autres produits d'exploitation		17				
Autres produits exploit - Marges		(27 cin)		(29qua)	(29quin)	(29quin)
		196		182	81	1 173
<b>Charges brutes d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>-5 674</b>	<b>0</b>	<b>-6 171</b>	<b>-5 721</b>	<b>-5 401</b>
Charges de personnel		-4 591		-4 918	-4 760	-4 556
Autres charges de fonctionnement		-1 010		-1 139	-914	-776
Impôts et taxes		-73		-114	-47	-68
<b>Résultat brut d'exploitation</b>		<b>-114</b>		<b>35</b>	<b>512</b>	<b>1 941</b>
Dotations aux amortissements		-232		-264	-285	-304
Dotations aux provisions		-2 301		-27	-1 240	-3 212
Reprises de provisions		2 761		600	1 262	2 248
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>114</b>		<b>343</b>	<b>249</b>	<b>672</b>
Produits fi pp	845	(28qua)	823		(32)	(32)
Produits fi		237		68	133	196
Charges fi		11			10	13
<b>Résultat financier</b>		<b>423</b>		<b>68</b>	<b>278</b>	<b>362</b>
Produits Exceptionnels		58			1	5
Charges Exceptionnelles				-3	-2	11
<b>Résultat exceptionnel</b>		<b>58</b>		<b>-3</b>	<b>-1</b>	<b>16</b>
<b>RESULTAT BRUT</b>		<b>595</b>		<b>408</b>	<b>525</b>	<b>1 050</b>
Intérêts		-187		-151	-151	-248
Forfait social		6		-10	-70	-322
<b>RESULTAT NET</b>		<b>414</b>		<b>247</b>	<b>304</b>	<b>479</b>

Total produits opérationnels (REM + MARGE)      6 900      5 823      7 000      6 206      6 368      7 493

## II. Activité opérationnelle de l'exercice écoulé

Elle se mesure à partir des dépenses d'investissement (chiffre d'opérations) enregistrées sur l'exercice dans les opérations réalisées dans le cadre de conventions d'aménagement, de mandat, de conduite d'opérations et de promotion immobilière.



Concessions :	8 065 k€ (9.5 M€ en 2023)
Mandats :	17 216 k€ (25.6 M€ en 2023)
Opérations propres à risques :	6 436 k€ (14.6 M€ en 2023)
Assistance à maîtrise ouvrage et Conduite d'opérations :	22 532 k€ (15.6 M€ en 2023)
<b>Soit au total :</b>	<b>54 249 k€ (65.2 M€ en 2023)</b>

La progression importante du chiffre d'affaires d'opérations amorcée en 2018 s'est accentuée pour se situer à un niveau très élevé entre 2019 et 2022 autour de 90 M€.

Une baisse significative a été constatée en 2023 puis en 2024 notamment au niveau des mandats, conduite d'opérations privées (pour le compte de filiales) et opérations propres. Le pic d'activité correspond en effet aux grandes opérations menées pendant la période : Viotte (70 M€), Forvia (65 M€) et Antolin (30 M€).

La part des concessions s'érode, elle s'est progressivement réduite sur la décennie notamment au profit de Territoire 25 (35.4 M€ en 2024).

### III. Activité en recherche et développement

Il n'entre pas dans la vocation de sedia de faire de la recherche. Quant au développement, le Conseil d'Administration, le Président, le Directeur Général et le Directeur Général Délégué de la société, avec l'assistance des Directeurs, s'efforcent d'assurer la pérennité de la société en l'adaptant à l'évolution de son environnement, en améliorant sa rentabilité et en recherchant en permanence une ouverture de la société aux nouveaux marchés (développement durable, transport, énergie, stationnement, portage immobilier d'entreprises).

### IV. Filiales et participations

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

##### ➤ SCCV DE SARRES - Société liquidée (SCCV au capital de 1 000 €) avec Atik.

sedia détient 50 % (soit 500 €) du capital de la SCCV DE SARRES créée en janvier 2016 pour réaliser une opération de promotion immobilière de logements sur le territoire de la Commune de Serre-les-Sapins.

**Les associés, réunis le 05 juillet 2024, en Assemblée Générale Extraordinaire, ont approuvé les comptes définitifs de liquidation, donné quitus au liquidateur pour sa gestion, l'ont déchargé de son mandat et ont constaté la clôture de la liquidation. La société a été radiée en date du 16 septembre 2024.**

##### ➤ SCCV La Canopée - Société liquidée (SCCV au capital de 1 000 €) co-gérance avec SMCI.

sedia détient 51 % (soit 510 €) du capital de la SCCV La Canopée créée en juillet 2013 pour réaliser une opération de promotion immobilière sur le territoire de la Commune de Morteau.

**Les associés, réunis le 18 décembre 2024, en Assemblée Générale Extraordinaire, ont approuvé les comptes définitifs de liquidation, donné quitus au liquidateur pour sa gestion, l'ont déchargé de son mandat et ont constaté la clôture de la liquidation. La société a été radiée en date du 04 mars 2025.**

##### ➤ SCCV Utopia (SCCV au capital de 1 000 €) co-gérance avec SMCI.

sedia détient 51 % (soit 510 €) du capital de la SCCV Utopia créée en juin 2014 pour réaliser une opération de promotion immobilière sur le territoire de la Commune de Besançon.

La SCCV s'appuie sur les services et compétences de ses associés pour réaliser son activité et assurer son fonctionnement. Anne VIGNOT a été désignée pour représenter sedia aux Assemblées Générales de la SCCV. Bernard BLETON représente sedia co-gérante.

L'opération porte, dans sa première phase (**UTOPIA 1**), sur la construction d'un programme de 3 750 m<sup>2</sup> sur la ZAC des Hauts-du-Chazal. Ce programme de 86 logements composé de deux bâtiments a été livré en 2016. Les locaux ont été entièrement vendus et livrés.

Le **programme de la tranche II (UTOPIA 2)** représente 106 logements, 17 garages, 22 parkings couverts et 65 parkings extérieurs. Les travaux de cette tranche II composée de 3 bâtiments, ont débuté en juillet 2017 et ont été livrés en juin 2020.

Un appartement et une place de stationnement ont été vendus le 30 décembre 2024.

Il reste à vendre :

- 3 garages (AG4, BG4, CG5),
- 1 place couverte (BPC2),
- 1 cellule commerciale de 348.76 m<sup>2</sup>.

**Le total de la commercialisation au 31 décembre 2024 est de 98 %. Les actions de commercialisation se poursuivent.**

Les résultats et le bon déroulement des deux premières tranches ont permis de lancer la commercialisation de deux tranches supplémentaires consistant en la réalisation :

- Pour la **tranche III - HELIA**, de 51 logements (plus 17 garages et 35 places de parking) avec un commencement des travaux en janvier 2019 et une livraison effective en mai 2020. Les locaux ont été entièrement vendus et livrés.
- Pour la **tranche IV - NATURIA**, de 161 logements (plus 167 places de parking dont 60 aériennes et 107 couvertes ou en sous-sol) avec un commencement des travaux en janvier 2019 et une livraison effective en mai 2021. Les locaux ont été entièrement vendus et livrés.

Le 17 octobre 2024, les associés ont signé un avenant au pacte d'associés pour étendre leur collaboration à une nouvelle tranche dans la continuité de la résidence NATURIA. Le programme **NATURIA 2** se compose d'un seul bâtiment en R+2 et R+3 sur une partie, en léger retrait. Il comprend 53 logements, du studio au T2 et 49 stationnements pour une surface habitable d'environ 1 931 m<sup>2</sup>.

L'acte de vente pour le foncier a été signé entre sedia et la SCCV UTOPIA le 06 novembre 2024.

Au 31 décembre 2024, l'état des cessions est le suivant :

- 41 logements,
- 27 parkings couverts,
- 13 parkings extérieurs.

3 logements et 3 parkings couverts font l'objet d'une réservation.

Il reste à vendre :

- 9 logements,
- 7 parkings couverts.

**Le taux de commercialisation représente 72.69 % du chiffres d'affaires TTC. Les actions de commercialisation se poursuivent.**

➤ **SCCV LE SIGNAL - Les Auxons (SCCV au capital de 1 000 €) avec ICADE.**

sedia détient 49 % (soit 490 €) du capital de la SCCV LE SIGNAL - Les Auxons créée en juillet 2015 pour réaliser une opération de promotion immobilière sur le territoire de la Commune des Auxons. L'opération porte, dans sa première phase, sur la construction d'un programme de bureaux de 2 431 m<sup>2</sup> sur la ZAC Nouvelle Ere, à proximité de la Gare TGV Besançon Franche-Comté.

L'article 18 des Statuts a nommé la société ICADE PROMOTION comme premier gérant de la SCI pour une durée illimitée. Anne VIGNOT a été désignée pour représenter sedia aux Assemblées Générales de la SCCV. Bernard BLETTON représente sedia, associée.

Aucune cession en 2024. **Il reste à commercialiser à fin 2024, les lots 49, 50 et 57 pour une SUC de 505.02 m<sup>2</sup> ainsi que 9 places de stationnement.**

➤ **SCCV VIOTTE 1 (SCCV au capital de 1 000 €) co-gérance avec SMCI.**

sedia détient 51 % (soit 510 €) du capital de la SCCV VIOTTE 1 créée en janvier 2018 pour réaliser une opération de promotion immobilière de logements sur le territoire de la Commune de Besançon. L'opération porte sur la construction d'un programme de 15 logements de standing dans un volume situé - côté gare SNCF - au-dessus du Pôle Tertiaire sur le site VIOTTE - Quartier Sud, sur les 2 derniers niveaux.

La SCCV s'appuie sur les services et compétences de ses associés pour réaliser son activité et assurer son fonctionnement. Anne VIGNOT a été désignée pour représenter sedia aux Assemblées Générales de la SCCV. Bernard BLETTON représente sedia co-gérante.

Les travaux de construction ont démarré en mars 2018. Les livraisons se sont échelonnées comme suit :

- Appartements du 7<sup>ème</sup> étage : novembre 2021 et janvier 2022,
- Appartements du 8<sup>ème</sup> étage : février et mars 2022.

L'appartement (Duplex 7.2), 2 caves (6 et 7) et 4 places de parking couvert (270, 274, 280 et 281) ont été vendus.

**Au 31 décembre 2024, tous les lots ont été commercialisés. L'appartement Duplex 7.2 sera livré en mars 2025.**

➤ **SCCV VIOTTE 2 (SCCV au capital de 1 000 €) co-gérance avec SMCI.**

sedia détient 84 % (soit 840 €) du capital de la SCCV VIOTTE 2 créée en janvier 2018 pour réaliser une opération de promotion immobilière de locaux tertiaires, d'activités et commerces sur le territoire de la Commune de Besançon. L'opération porte sur la construction d'un programme de 7.247 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur le site VIOTTE - Quartier Sud.

La SCCV s'appuie sur les services et compétences de ses associés pour réaliser son activité et assurer son fonctionnement. Anne VIGNOT a été désignée pour représenter sedia aux Assemblées Générales de la SCCV. Bernard BLETTON représente sedia co-gérante.

Un acte de VEFA a été signé le 09 mars 2021 pour la cellule de 300 m<sup>2</sup> au RDC du bâtiment B avec la société STYL'DECOR pour y exercer une activité de brasserie.

En complément à une première VEFA signée le 11 avril 2019, la Région Bourgogne-Franche-Comté a procédé à l'acquisition des surfaces restantes : le plateau complet du R+1 représentant 1 126m<sup>2</sup> et le solde de 171 m<sup>2</sup> en RDC. Cette seconde VEFA a été signée courant juillet 2022.

**Toutes les surfaces ont été commercialisées.**

Les travaux de construction ont démarré en mars 2018. La cellule de 300 m<sup>2</sup> au RDC du bâtiment a été livrée au printemps 2022 avec l'ouverture de la brasserie courant mai 2022. La livraison à la Région Bourgogne-Franche-Comté s'est déroulée le 1<sup>er</sup> septembre 2023.

La Région BFC a fait connaître, par courriers successifs, sa volonté d'appliquer les pénalités de retard dues au décalage de livraison. Les pénalités sont plafonnées dans le cadre des deux VEFA et pourraient conduire à leur application pour un montant de 576 k€.

La SCCV VIOTTE 2 a adressé dès le 1<sup>er</sup> février 2024 un courrier afin de répondre par voie amiable aux courriers adressés par la Région BFC. Aucune réponse de la Région n'a été apportée à ce courrier, en revanche afin de recouvrer les pénalités qu'elle considère légitimes, cette dernière a adressé courant mars 2024 un titre de recette pour le recouvrement de ces pénalités d'un montant de 576 k€. sedia a proposé à la Région de conclure un protocole d'accord dans lequel la Région et sedia abandonnent réciproquement leurs demandes de pénalités d'une part et de déblocage de la révision de prix des appels de fonds d'autre part. La Région a été répondu par la négative, nécessitant la défense des intérêts de la SCCV par voie contentieuse.

La Région a réglé les appels de fonds liés à la levée des réserves de 700 k€ et à la conformité de 170 k€.

Le montant des pénalités réclamées par la Région est intégré au bilan de l'opération à hauteur de 576 000 € (conforme aux contrats).

Par ailleurs, la Région n'a pas répondu non plus au courrier qui lui a été adressé en tant de propriétaire de l'immeuble, dans lequel il lui est demandé d'autoriser la SCCV à percevoir la somme de 300 k€ accordée en remboursement par l'assureur DO.

L'inauguration du quartier Viotte est fixée au 07 mai 2025.

- SCCV TEMIS Bureaux - Société en cours de liquidation (SCCV au capital de 1 000 €) co-gérance avec SMCI.

sedia détient 50 % (soit 500 €) du capital de la SCCV TEMIS Bureaux créée en juin 2020 pour réaliser une opération de promotion immobilière dans la ZAC Temis à Besançon. L'opération porte sur la construction d'un premier ensemble immobilier tertiaire pour une surface de plancher d'environ 2 232 m<sup>2</sup>.

La SCCV s'appuie sur les services et compétences de ses associés pour réaliser son activité et assurer son fonctionnement. Anne VIGNOT a été désignée pour représenter sedia aux Assemblées Générales de la SCCV. Bernard BLETTON représente sedia co-gérante.

Les travaux de construction de ce programme ont été engagés au cours de l'été 2020. La réception des travaux s'est déroulée le 1<sup>er</sup> mars 2022. Le bâtiment a été vendu en bloc le 10 juillet 2020 à un investisseur local. La livraison des locaux a été réalisée le 28 mars 2022. Le bâtiment est occupé aux 2/3 par KPMG.

**Les Associés, réunis le 23 janvier 2024 en Assemblée Générale Extraordinaire, constatant que l'ensemble des opérations de construction et de vente étaient arrivées à leur terme et que l'objet social était atteint, ont décidé de déclencher la procédure de dissolution amiable et de nommer Bernard BLETTON, co-gérant, liquidateur afin de :**

- réaliser l'inventaire de l'actif et du passif,
- recouvrer les créances,
- désintéresser les créanciers,
- clôturer les opérations de liquidation,
- effectuer le partage du reste de l'actif social,
- convoquer l'Assemblée Générale de liquidation.

La clôture de la liquidation est programmée courant du 2<sup>ème</sup> semestre 2025.

➤ SCCV JEAN LEON (SCCV au capital de 1 000 €) co-gérance avec SMCI.

sedia détient 50 % (soit 500 €) du capital de la SCCV JEAN LEON créée en novembre 2021 pour réaliser une opération immobilière sur un terrain situé à Vesoul d'une superficie de 27a 85ca en vue de la construction d'un ensemble immobilier comprenant environ 32 logements.

La SCCV s'appuie sur les services et compétences de ses associés pour réaliser son activité et assurer son fonctionnement. Jean-Jacques SOMBSTHAY a été désigné pour représenter sedia aux Assemblées Générales de la SCCV. Bernard BLETTON représente sedia co-gérante.

L'acte d'échange du terrain entre LES ANNONCIADES et la SCCV JEAN LEON a eu lieu fin juin 2023.

Le chantier a démarré le 15 septembre 2023 pour une durée prévisionnelle de 23 mois. Au 31 décembre 2024, l'immeuble est clos et couvert et les façades sont en cours de réalisation. Le doublage périphérique a débuté.

Au 31 décembre 2024, l'état des cessions se présente ainsi qu'il suit :

Locaux vendus actes signés mais non livrés :

- 15 logements,
- 9 garages,
- 3 parkings couverts,
- 4 parkings extérieurs.

Il reste à vendre :

- 18 logements,
- 3 garages,
- 9 parkings couverts,
- 4 parkings extérieurs.

**Le taux de commercialisation représente 47.79 % du chiffres d'affaires TTC. Les actions de commercialisation se poursuivent.**

➤ SCCV IMMOBILIER H2 (SCCV au capital de 1 000 €) avec la SEM PMIE.

sedia détient 49 % (soit 490 €) de la SCCV IMMOBILIER H2 créée en juillet 2020 pour la construction d'un ensemble immobilier composé d'une partie industrielle et d'une partie tertiaire destiné à l'activité de l'entreprise FAURECIA SYSTEMES D'ECHAPPEMENT d'une superficie globale d'environ 25 000 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un contrat de construction.

La SCCV s'appuie sur les services et compétences de sedia pour réaliser son activité et assurer son fonctionnement.

L'objet social de la SCCV a été élargi en 2021, à la construction d'un ensemble immobilier composé d'une partie industrielle et d'une partie tertiaire destiné à l'activité de l'entreprise FAURECIA SIEGES d'une superficie globale d'environ 30 000 m<sup>2</sup>, puis par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 avril 2024 à la réalisation du projet GEN HY.

Les Statuts prévoient que la société sera gérée par un ou plusieurs gérants. L'article 23 nomme comme premier gérant de la SCCV, la SEM PMIE représentée par Didier KLEIN, son Président Directeur Général.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 avril 2024 a pris note de la désignation de Christophe FROPPIER, pour siéger aux Assemblées Générales et de Bernard BLETTON pour représenter sedia en qualité d'associé. La même Assemblée a pris acte de la démission de la SEM PMIE de son mandat de gérant de la SCCV IMMOBILIER H2 et a désigné sedia, représentée par Bernard BLETTON, comme nouveau gérant à compter du 30 avril 2024.

**Les bâtiments FAURECIA SYSTEMES D'ÉCHAPPEMENT et FAURECIA SIEGES sont livrés.**

**Le 02 décembre 2024, suite la décision de PMIE de résilier le contrat de CPI signé entre PMIE et la SCCV IMMOBILIER H2 pour réaliser le projet GEN HY, les parties ont validé, en Assemblée Générale, un projet de protocole d'accord transactionnel conditionné à l'obtention de l'acceptation des co-traitants concernés par le transfert de leur contrat auprès de PMIE. La gérance de la SCCV a été transférée à PMIE associé majoritaire à fin janvier 2025.**

- **SCI Le Nouvel Hexagone (SCI au capital de 602 000 €) avec la Caisse des Dépôts et Consignations, BDR IMMO 2 et la SEM PMIE.**

sedia détient 25 % des parts sociales (soit 150 500 €), de la SCI Le Nouvel Hexagone créée en juillet 2020 pour l'acquisition en l'état futur d'achèvement d'un immeuble neuf pour y implanter un centre commercial situé Avenue François Mitterrand à Montbéliard et d'une partie d'immeuble neuf pour y loger un pôle de services situé avenue Léon Blum à Montbéliard.

La SCI s'appuie sur les services et compétences de sedia pour réaliser son activité et assurer son fonctionnement.

L'article 30 a nommé sedia comme premier gérant de la SCI pour une durée de trois exercices. L'Assemblée Générale du 28 mai 2024 a renouvelé, pour une période de 3 ans, le mandat de gérant de sedia, représentée par Bernard BLETTON et a pris acte de la désignation de Christophe FROPPIER pour siéger aux Assemblées Générales.

Le centre commercial composé de quatre cellules a été livré et mis en service le 16 mars 2022. L'état locatif de l'ensemble immobilier est de 100 % au 31 décembre 2023.

**Le centre commercial composé de quatre cellules a été livré et mis en service le 16 mars 2022. Au 31 décembre 2024, le bâtiment est entièrement occupé.**

**Le Pôle Services** est composé de onze cellules. Six d'entre elles, ainsi que couze places de parking en sous-sol, sont proposées à la location par la SCI Le Nouvel Hexagone. Le bâtiment a été livré et mis en service le 13 juillet 2021. **A la fin 2024, il reste trois cellules à commercialiser et 9 places de parking à louer** dont une PMR. Cinq places ont été prises en location à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

- **SCCV Les Mesnils Pasteur (SCCV au capital de 1 000 €) avec SH PARTNER'S.**

sedia détient 70 % du capital de la SCCV Les Mesnils Pasteur, créée en novembre 2023 pour la réalisation d'une opération de promotion immobilière sur un terrain situé à Dole (39), Chemin de Pontarlier. Le projet en cours porte sur environ 2 500 m<sup>2</sup> de locaux destinés à des activités médicales ou en rapport avec le médical.

La SCCV s'appuie sur les services et compétences de sedia pour réaliser son activité et assurer son fonctionnement.

L'article 23 des Statuts a nommé sedia comme premier gérant de la SCCV sans limitation de durée. Jean-Baptiste GAGNOUX a été désigné pour représenter sedia aux Assemblées Générales de la SCCV. Bernard BLETTON représente sedia gérante.

Pour faire suite à l'engagement des études d'exécution, à l'acquisition du foncier auprès de la Ville de Dole et à la signature des deux VEFA avec la Mutualité Française du Jura et la SCI des Violettes (Ambulances DUPUIS) courant de l'été 2024, la SCCV a notifié à son contractant général DE GIORGI le démarrage des travaux par OS n° 1 en date du 16 septembre 2024 avec effet immédiat.

### **Le taux de commercialisation atteint 80 % du programme.**

Le constat préalable au démarrage des travaux a été réalisé le 19 septembre 2024 et les premiers engins sont intervenus sur le site, le 24 septembre 2024.

Les travaux de terrassement se sont achevés vers le 20 novembre 2024 par la finition complète de la plateforme.

Les travaux de raccordement concessionnaires sur le Domaine Public ont débuté à la mi-octobre pour profiter des vacances scolaires de la Toussaint pour s'achever à la mi-novembre 2024.

Une manifestation de « Pose de la 1<sup>ère</sup> pierre » s'est déroulée le jeudi 14 novembre 2024 par un beau soleil et à la satisfaction de tous les participants et acteurs du projet.

Le montage de la grue s'est achevé le 15 novembre permettant le démarrage des travaux de fondations à compter du 21 novembre 2024.

Les réseaux sous dallage ont démarré courant décembre 2024 et les premières élévations béton ont été réalisées juste avant les fêtes de fin d'année.

Pas de dérapage notable du calendrier si l'on prend en compte le compteur des intempéries qui affiche à fin 2024, 15 jours comptabilisés.

### **b. Participations à des GIE.**

sedia participe à des GIE afin de mutualiser des moyens humains et matériels.

sedia adhère au **GIE NOVEA** (qui résulte de la fusion, en 2014, des GIE RRA et GIE des SEM de Franche-Comté). Elle détient (31.8 % des parts) dans cette structure qui a pour objet de :

- favoriser les échanges inter EPL : sedia, SODEB, Territoire 25, (départements 25-39-70-90), SPLAAD (département 21), CITIVIA SEM et SPL (département 68), SEM Val de Bourgogne, SPL Sud Bourgogne Aménagement,
- mutualiser des moyens (experts en environnement/ développement durable),
- accompagner les Collectivités et les élus sur leurs projets.

Le GIE NOVEA compte en effectifs **8.33** ETP.

sedia adhère également au **GIE Groupe 25**. Elle détient 84 % des parts de ce GIE constitué avec Territoire 25 (14 %) pour mutualiser les services fonctionnels communs aux deux structures (administratif, comptable, juridique, informatique, service commercial) et dont loge.GBM (2 %) est membre depuis le 22 décembre 2023.

Le GIE Groupe 25 compte en effectifs **26.9** ETP.

- c. Dividendes mis en paiement au cours des cinq derniers exercices (article 243 bis du Code Général des Impôts).

Néant.

- d. Dépenses non déductibles (article 223 quater du Code Général des Impôts).

Néant.

## Seconde partie : Rapport sur le gouvernement d'entreprise

### I. Dirigeants, Administrateurs, Commissaires aux comptes

Pour rappel, les Conseils d'Administration du 14 décembre 2022 et du 22 juin 2023 ont entériné d'une part le principe de dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général et le maintien d'une Direction Générale bicéphale constituée d'un Directeur Général et d'un Directeur Général Délégué, et d'autre part le principe d'une présidence tournante tous les deux ans entre le bassin Montbéliardais, puis les Départements et enfin le bassin Bisontin.

Aussi, Monsieur Vincent FUSTER a présenté sa démission de son poste de Président Directeur Général lors du Conseil d'Administration du 04 octobre 2023, qui a par suite désigné Monsieur Christophe FROPPIER en qualité de Président du Conseil d'Administration pour une durée de deux ans.

Monsieur Bernard BLETTON et Monsieur Dominique MESNIER ont été respectivement désignés Directeur Général et Directeur Général Délégué par délibération du Conseil d'Administration du 04 octobre 2023.

#### I.1. Limitation de pouvoirs

Aucune limitation de pouvoirs n'a été apportée.

Un Pacte d'Actionnaires a néanmoins été ratifié le 28 novembre 2018.

#### I.2. Mandats des Administrateurs

Le tableau ci-après récapitule les mandats des Administrateurs au 31 décembre 2024.

NOM DES ADMINISTRATEURS	REPRESENTANTS	DUREE MANDAT	DATE DE RENOUELEMENT	
			PUBLICS	PRIVES
Département du Doubs	M. Denis LEROUX Mme Magali DUVERNOIS		Echéances électorales de 2027	
Département du Jura	M. Jean-Baptiste GAGNOUX		Echéances électorales de 2027	
Département de la Haute-Saône	M. Jean-Jacques SOMBSTHAY		Echéances électorales de 2027	
Ville de Besançon	Mme Marie ETEVENARD		Echéances électorales de 2026	

NOM DES ADMINISTRATEURS	REPRESENTANTS	DUREE MANDAT	DATE DE RENOUVELLEMENT	
			PUBLICS	PRIVES
Grand Besançon Métropole	Mme Anne VIGNOT M. Gabriel BAULIEU		Echéances électorales de 2026	
Pays de Montbéliard Agglomération	M. Marc TIROLE M. Didier KLEIN		Echéances électorales de 2026	
Ville de Montbéliard	M. Christophe FROPPIER		Echéances électorales de 2026	
Assemblée Spéciale du Jura	M. Jean-Pascal FICHERE		Echéances électorales de 2026	
Assemblée Spéciale de Haute-Saône	M. Serge VIEILLE		Echéances électorales de 2026	
CDC	M. Mathieu AUFAUVRE			AGO 2029
Caisse d'Épargne	Mme Violette SEGARD			
Crédit Agricole	Mme Sylvie RODIER			
CCI Saône-Doubs	M. Jean-Luc QUIVOGNE			
M. Vincent FUSTER	M. Vincent FUSTER			

Les changements intervenus au cours de l'exercice concernent le nouveau représentant M. Mathieu AUFAUVRE (Caisse des Dépôts et Consignations).

### I.3. Mandats des Commissaires aux comptes

Le tableau ci-dessous récapitule les mandats des Commissaires aux comptes au 31 décembre 2024.

	NOMS DU OU DES COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES	DUREE MANDAT	DATE DE RENOUVELLEMENT
Titulaire	Cabinet ACE - Mme Géraldine HUGUET	6 ans	AGO 2029
Suppléant	Cabinet BL AUDIT - M. Bruno BOTTAZO		

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

Conformément aux dispositions de la Loi n°2016-1691 du 09 décembre 2016, dite Loi Sapin II, il n'est plus obligatoire de désigner un Commissaire aux comptes suppléant lorsque le Commissaire aux comptes titulaire est une personne morale. Dans ce contexte, il est proposé de délibérer sur la suppression du poste de Commissaire aux comptes suppléant, jugée désormais non nécessaire.

#### I.4. Autres mandats

Le tableau ci-dessous récapitule les différents mandats ou fonctions exercées par les différents mandataires sociaux au 31 décembre 2024.

NOM DU MANDATAIRE	QUALITE OU FONCTIONS	NOM DE LA SOCIETE
M. Bernard BLETTON	Directeur Général Directeur Général Directeur Général Délégué Directeur Général Délégué Administrateur-Gérant Représentant de sedia : 1 <sup>er</sup> Gérant Représentant de sedia : Co-gérant Représentant de sedia : Co-gérant Représentant d'aktya : Président Représentant d'aktya : 1 <sup>er</sup> Président Représentant d'aktya : 1 <sup>er</sup> Gérant Représentant d'aktya : 1 <sup>er</sup> Gérant	sedia SEMPAT DIJON METROPOLE Territoire 25 aktya GIE Groupe 25 SCCV Les Mesnils Pasteur SCCV La Canopée SCCV Utopia SAS Viotte SAS ABCA SCI Hormé SCI CITY BESANCON
M. Dominique MESNIER	Directeur Général Délégué Président	sedia SAS HEMERE

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

- Assemblée Générale Ordinaire : 19 juin 2024.
- Comités d'Engagement :
  - o 31 janvier 2024,
  - o 11 avril 2024,
  - o 11 juin 2024,
  - o 24 septembre 2024,
  - o 26 novembre 2024.
- Conseils d'Administration :
  - o 14 février 2024,
  - o 30 avril 2024,
  - o 19 juin 2024,
  - o 1<sup>er</sup> octobre 2024,
  - o 03 décembre 2024.

## 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					

## III. Tableau des délégations de l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration

Délégation de pouvoirs					
Délégation de pouvoirs au Conseil d'Administration	Nature de l'augmentation de capital envisagée	Montant de l'augmentation de capital envisagée	Modalités de l'augmentation de capital envisagée	Durée (en mois)	Pouvoirs délégués au Conseil d'Administration
Néant					



Vanessa Patois-Clerc

Anne Masson

Géraldine Huguet

Benjamin Levrey

*Experts-comptables*

*Commissaires aux comptes*

Damien Dubrez

Jean-François Fiardet

*Experts-comptables*

## SEDIA

Société anonyme d'économie mixte au capital de 15 026 816 euros

Siège social : 6 rue Louis Garnier - 25000 BESANÇON  
-----

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'Assemblée Générale de la société SEDIA,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **SEDIA** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

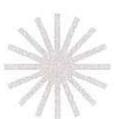
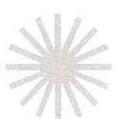
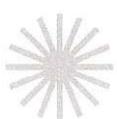
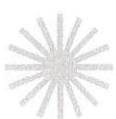
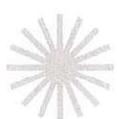
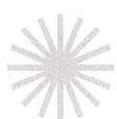
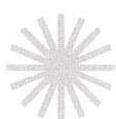
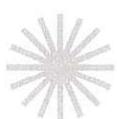
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### 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 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## **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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Votre société constitue des provisions pour risques et charges ; nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par la société pour évaluer ces provisions sur la base des éléments disponibles à ce jour, et nous nous sommes assurés de l'adéquation des méthodes utilisées et des modalités de calcul des provisions existantes au 31 décembre 2024. Nos travaux de validation des hypothèses retenues nous ont permis de corroborer le caractère raisonnable et approprié des provisions comptabilisées.

Votre société comptabilise des stocks d'en-cours, principalement dans le cadre des opérations de concession d'aménagement, selon les modalités décrites dans la note 2 des informations complémentaires de l'annexe. Ces évaluations sont dépendantes des éléments prévisionnels figurant dans le compte rendu financier à la collectivité. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison de ces opérations et à revoir les calculs effectués par la société.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 associés.**

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 associés.

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.

### **Informations relatives au 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.

### **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### **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.

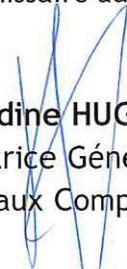
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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.

Besançon, le 5 Juin 2025  
ace, Commissaire aux Comptes

  
**Géraldine HUGUET**  
Directrice Générale  
Commissaire aux Comptes Associée

## Bilan actif



	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	36 491	36 491		
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	118 937	43 095	75 842	79 634
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	218 292		218 292	218 292
Constructions	30 430 736	18 397 853	12 032 883	11 879 352
Installations techniques, matériel et outillage industriels	1 653	1 653		
Autres immobilisations corporelles	454 923	449 504	5 419	11 851
Immobilisations corporelles en cours	26 860	9 110	17 750	1 151 946
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations	2 780 100	249 253	2 530 847	1 829 672
Autres titres immobilisés	634 704		634 704	395 079
Prêts				
Autres immobilisations financières	388		388	388
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>34 703 084</b>	<b>19 186 959</b>	<b>15 516 125</b>	<b>15 566 215</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	31 408 001	30 419	31 377 581	36 193 077
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	<b>370 214</b>		<b>370 214</b>	<b>1 049 885</b>
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	6 391 394	21 354	6 370 040	6 171 882
Autres créances	3 244 206		3 244 206	7 031 859
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	30 442 926		30 442 926	21 570 313
Charges constatées d'avance (3)	2 043 067		2 043 067	556 651
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>73 899 807</b>	<b>51 773</b>	<b>73 848 034</b>	<b>72 573 668</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>108 602 891</b>	<b>19 238 732</b>	<b>89 364 159</b>	<b>88 139 883</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

## Bilan passif



	31/12/2024	31/12/2023
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	15 026 816	15 026 816
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	142 577	142 577
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	284 984	264 267
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	377 973	
Report à nouveau		-15 637
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>479 189</b>	<b>414 327</b>
Subventions d'investissement	408 108	532 019
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>16 719 647</b>	<b>16 364 368</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques	5 147 564	4 013 757
Provisions pour charges	6 259 190	3 130 088
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>11 406 753</b>	<b>7 143 845</b>
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	17 218 736	21 750 786
Emprunts et dettes financières diverses (3)	3 941 437	4 290 422
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	352 779	407 841
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 154 260	8 991 300
Dettes fiscales et sociales	2 103 601	1 610 420
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	71 275	89 063
Autres dettes	15 594 038	11 090 641
Produits constatés d'avance	15 801 632	16 401 197
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>61 237 758</b>	<b>64 631 670</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>89 364 159</b>	<b>88 139 883</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	14 014 913	17 176 682
(1) Dont à moins d'un an (a)	46 870 067	47 454 988
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		1 132 567
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

# Compte de résultat



	France	Exportations	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	19 145 779		19 145 779	7 473 186
Production vendue (services)	7 723 079		7 723 079	8 425 493
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>26 868 859</b>		<b>26 868 859</b>	<b>15 898 679</b>
Production stockée			-4 743 350	8 923 479
Production immobilisée			8 281	246 735
Subventions d'exploitation			16 000	58 421
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			12 431 920	9 010 751
Autres produits			58 727	38 785
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>34 640 437</b>	<b>34 176 850</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			17 875 116	22 381 165
Impôts, taxes et versements assimilés			91 792	413 871
Salaires et traitements			1 779 785	1 769 406
Charges sociales			802 026	792 025
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 222 562	1 202 187
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			17 201	52 805
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			9 070 943	4 939 859
Autres charges			3 017 303	2 431 842
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>33 876 727</b>	<b>33 983 160</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>763 709</b>	<b>193 690</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>				
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>				
<b>Produits financiers</b>				
De participation (3)			164 514	214 237
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			922 099	754 572
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total produits financiers (V)</b>			<b>1 086 613</b>	<b>968 809</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			993 601	811 003
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>993 601</b>	<b>811 003</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>93 011</b>	<b>157 805</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>856 721</b>	<b>351 495</b>

## Compte de résultat (suite)



	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	1 918	65 270
Sur opérations en capital	129 306	137 097
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	-27 207	
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>	<b>104 017</b>	<b>202 367</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	1 112	
Sur opérations en capital	6 195	31 409
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>7 307</b>	<b>31 409</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>96 710</b>	<b>170 957</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)	152 270	114 306
Impôts sur les bénéfices (X)	321 972	-6 180
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>35 831 066</b>	<b>35 348 025</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>35 351 877</b>	<b>34 933 698</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>479 189</b>	<b>414 327</b>
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	102 170	3 707
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	2 363	