

MAIRIE
DE
BESANÇON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DU DOUBS



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

Publié le : 05/10/2026

Séance du 17 septembre 2026

Le Conseil Municipal, convoqué le 10 septembre 2026, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Ludovic FAGAUT, Maire

Étaient présents : M. Mohamed AIT-ALI, M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY, Mme Isabelle BORDAT, Mme Nathalie BOUVET, M. Patrick BOUZAT, M. Jimmy BRESILLION (jusqu'à la question n°50 incluse), M. Bruno CAIRE, Mme Aline CHASSAGNE, M. Serge COUËSMES (jusqu'à la question n° 29 incluse), M. Laurent CROIZIER, M. Jérôme CUPILLARD, M. Clément DARCO, M. Franck DEFASNE, Mme Marie-Line EGRON, M. Ludovic FAGAUT, Mme Anne FALGA, Mme Lydie FRANCO, M. Didier GENDRAUD, M. Abdel GHEZALI, Mme Laura GINIOT, Mme Marie GRUILLOT, Mme Leïla HANNOUNI, Mme Emmanuelle HUOT CUSENIER, M. Patrick JACQUES, M. Jérôme JEANVOINE, Mme Véronique JELSCH, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, Mme Madeleine LHOMME, Mme Hélène MAGNIN-FEYSOT, M. Martin MELLION, Mme Eléonore METZGER, Mme Emmanuelle MEUNIER, M. Frank MONNEUR, Mme Manon MONNIER, Mme Laurence MULOT CESARI, M. Pascal ORLANDI, Mme Sophie PESEUX, M. Anthony POULIN, M. Jean-Pascal REYES, M. Djilali SAHLAOUI, Mme Anne-Rachel SCHERTZ, Mme Flora SIMONIN, Mme Esther SZWARC, M. Fabrice TAILLARD, M. Kevin VEJUX, M. Patrick VERDIER, Mme Séverine VÉZIÈS, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE

Secrétaire : M. Didier GENDRAUD

Étaient absents : Mme Estelle CAMARA, M. Pierre-Charles HENRY, Mme Frédérique THOMAS-MAURIN

Procurations de vote : Mme Estelle CAMARA à Mme Emmanuelle HUOT CUSENIER, M. Serge COUËSMES à M. Didier GENDRAUD (à compter de la question n°30) M. Pierre-Charles HENRY à Mme Flora SIMONIN, Mme Frédérique THOMAS MAURIN à Mme Anne-Rachel SCHERTZ

OBJET : 9 - SEM sédia - rapport de l' élu mandataire - 2025

Délibération n° 008371

SEM sedia - rapport de l'élue mandataire - 2025

Rapporteur : M. Guillaume BAILLY, Adjoint

	Date	Avis
Commission n°3	08/09/2026	Favorable unanime

Résumé :

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

Le Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que les organes délibérants des collectivités locales actionnaires d'une entreprise publique locale se prononcent, après débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis par leur(s) représentant(s) au conseil d'administration.

La SEM sedia a enregistré un bon niveau d'activité en 2025. L'année s'est déroulée sans événement majeur susceptible de remettre en cause la continuité de la société. Sa situation financière est saine.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, M. BAILLY élu représentant la Ville de Besançon dans les instances de la Société d'Économie Mixte sedia, présente au conseil municipal le rapport annuel 2025 de la société.

Il est rappelé qu'en 2025, la représentante de la Ville de Besançon était Mme ETEVENARD.

Les données sont issues du rapport de gestion et du rapport sur la gouvernance d'entreprise approuvés en assemblée générale de sedia le 30 juin 2026 (extraits 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.

I. Fiche d'identité

La SEM sedia a été créée en 1959 (sous le nom de « SEDD ») par les villes de Besançon, Montbéliard, le Département du Doubs et des partenaires financiers.

En tant que SEM, elle est détenue à + de 50% par des collectivités territoriales.

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

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.

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

sedia et la « Grappe ».

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

La SEM sedia gère administrativement la quasi-totalité des EPL de la Grappe et leurs filiales, via des conventions de prestations, et les effectifs auxquels peuvent recourir les EPL de la Grappe sont regroupés dans une Unité Économique et Sociale qui est également administrée par sedia.

L'objectif de la Grappe est de jouer un rôle d'ensemblier ; ainsi, pour répondre à une commande publique de la Ville de Besançon, 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 est la SEM patrimoniale qui peut devenir propriétaire des biens, les mettre en location et les gérer.

A/ Ressources humaines

Au 31/12/2025, l'effectif total de l'UES gérée par sedia se composait de 85,4 ETP (contre 85,8 ETP en 2024), réparti comme suit :

- 78,3 ETP salariés,
- 1 personnel mis à disposition,
- 6,1 ETP en sous-traitance.

Les effectifs de l'UES sont en hausse régulière depuis 2016.

sedia adhère par ailleurs à 2 Groupements d'intérêts économiques à hauteur de :

- 84 % des parts du GIE Groupe 25 (27,3 ETP intégrés dans l'UES - mutualiser les services fonctionnels),
- 31,8% des parts du GIE NOVEA (8,22 ETP - favoriser les échanges entre EPL, mutualiser les experts, accompagner les collectivités).

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.

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 redistribué aux salariés sur le résultat 2024 et l'abondement représentent 321 k€ en 2025.

B/ Actionnariat

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

Elle est composée de 34 actionnaires publics et privés. Les collectivités territoriales minoritaires (qui détiennent chacune moins de 1% du capital) sont regroupées au sein d'une Assemblée Spéciale.

Au 31/12/2025, la répartition du capital, 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	Mme ETEVENARD
Grand Besançon Métropole	7,39%	2	Mme VIGNOT G.BAULIEU
Pays Montbéliard Agglomération	12,15%	2	M. TIROLE D. KLEIN
Ville de Montbéliard	3,30%	1	C. FROPIER
Département Doubs	11,39%	2	D. LEROUX R. KRUCIEN
Dept Jura	3,02%	1	JB. GAGNOUX
Dept Haute Saône	4,12%	1	JJ. SOMBSTHAY - Président
Autres actionnaires publics	3,16%	2	S.VIEILLE (Ass. Spéciale Hte Saône) JP FICHERE (Ass. Spéciale Jura)
<i>sous total public</i>	<i>52,59</i>	<i>12</i>	
Caisse des Dépôts (CDC)	22,00%	1	C. DU DRESNAY
Caisse d'Epargne BFC	14,56%	1	Mme SEGARD
Crédit Agricole FC	7,68%	1	Mme 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 de capital ou d'actionnaires en 2025.

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.

C/ Gouvernance et bilan de gouvernance

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/ Départements/ Montbéliard.

Le Président est M. SOMBSTHAY (Département Haute-Saône) depuis octobre 2025. Il a succédé à M. FROPIER (Montbéliard) dans le cadre de la présidence tournante.

Le Directeur Général est M. BLETTON.

Le conseil d'administration, composé de 17 membres, s'est réuni 5 fois en 2025, les 11 février, 6 mai, 24 juin, 30 septembre et 4 décembre. L'élue représentant la Ville de Besançon a participé à 4 séances.

Le conseil est précédé d'un comité d'engagement en vue de préparer les séances.

L'assemblée générale ordinaire s'est réunie une fois en juin 2025 pour l'arrêté des comptes 2024.

Les 17 membres du conseil d'administration ne bénéficient pas d'indemnités.

Les conventions règlementées (portant sur des contrats conclus hors activité normale entre sedia et ses actionnaires ou ses dirigeants) suivantes sont signalées dans le rapport du commissaire aux comptes :

- Ville de Besançon : dividendes 2024 affectés en comptes courants d'associés = 5 792,36 €
- GBM : dividendes 2024 affectés en comptes courants d'associés = 5 311,26 €

D/ Vie sociale

En 2025, la SEM sedia n'a fait pas l'objet de contrôles des autorités (URSSAF CRC, AFA, autre).

Il n'y a pas eu de modification statutaire en 2025. 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.

E/ Dividendes

Au cours des cinq derniers exercices, sedia a versé les dividendes suivants à ses actionnaires :

- Assemblée générale du 24 juin 2025 (arrêté des comptes 2024) : distribution de 71 878 €
- L'assemblée générale du 30 juin 2026 a décidé la distribution de 117 937 € de dividendes sur le résultat 2025.

II. Activité

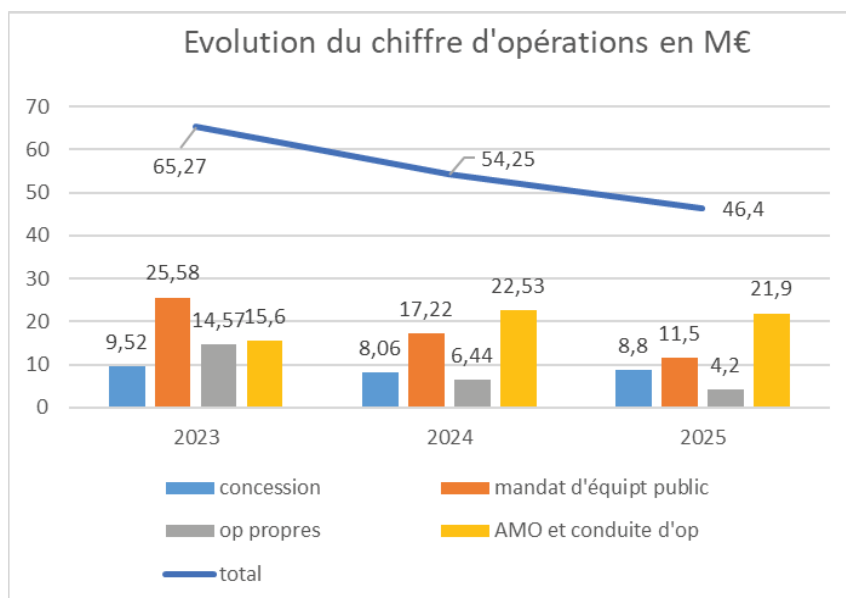
L'activité opérationnelle de sedia se décline en concessions d'aménagement, mandats d'équipements publics, opérations en propre, et assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) / conduite d'opérations. Elle est ciblée sur la construction/réhabilitation d'équipements publics, d'immeubles d'activité ou d'habitat.

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.

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 2025, ce chiffre est de 46 398 k€ (contre 54 249 k€ en 2024).



Sedia voit son niveau d'activité opérationnelle diminuer, tout en restant à un niveau satisfaisant en 2025. Une des principales raisons est la baisse des mandats des Collectivités (pas d'opération majeure lancée en 2025). Par ailleurs, les concessions sont désormais majoritairement confiées aux Sociétés Publiques Locales par les collectivités.

B/ Répartition des activités

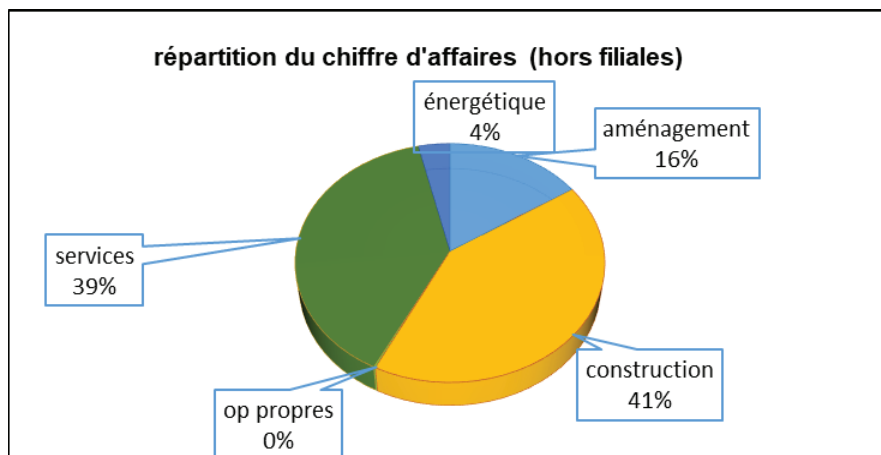
Dans son rapport de gestion, sedia présente une analyse des produits qui correspondent à la facturation de ses prestations, hors influence des produits et charges sur opérations de mandat et concession qui se neutralisent au résultat.

Le chiffre d'affaires ainsi réalisé est de 6 369 k€, il est en baisse par rapport à 2024 (7 340 k€).

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

- actionnaires : 22%
- collectivités non actionnaires : 6%
- sociétés de la Grappe : 60%
- clients privés : 12%

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



Secteur Aménagement : en 2025, cinq opérations majeures représentent 65 % du chiffre d'affaires aménagement : les zones de TEMIS et Hauts du Chazal à Besançon, d'Echenoz à Vesoul, de Technoland à Etupes et le projet Innovia à Dole.

Secteur Construction : les secteurs de la construction publique et de l'immobilier d'entreprises sont en recul par rapport à 2024. Parmi les principales opérations : des interventions pour les SPL Grand Dole et Territoire 70, pour la Région Bourgogne Franche-Comté (lycées et Effiogie) et le CROUSS.

Au titre de la promotion immobilière, sedia est intervenue sur les opérations comme l'OFS Bersot, la City BB5, l'ESS et UTOPIA (Hauts du Chazal) à Besançon, et Les Mesnils Pasteur à Dole

L'évolution de la brache d'activité construction reste un sujet de préoccupation pour sedia et confirme que la diversification des métiers reste un enjeu.

Secteur Services : l'activité est en forte croissance, autour des métiers d'administration des sociétés de la Grappe, des prestations de gestion locative pour le compte des SEM patrimoniales, et de gestion des opérations en propre (Aromas, parkings City à Besançon, immeubles Blancheries à Montbéliard et Tannerie à Lons). Ce constat renforce la pertinence de l'organisation en grappe d'entreprises et du rôle central de sedia comme prestataire au profit des EPL des trois départements.

Les nouveaux métiers de l'énergie (photovoltaïque notamment) ont une part encore faible dans les honoraires mais poursuivent leur phase de développement.

L'intervention de sedia sur les territoires de Haute-Saône et du Jura a permis un développement auprès de SPL et de SEM patrimoniales pour les activités d'aménagement, de services et d'immobilier d'entreprises.

C/ Filiales

sedia est actionnaire, aux côtés d'acteurs publics et/ou privés, de plusieurs sociétés civiles de construction vente (SCCV), de la SCI le nouvel Hexagone et de la SAS FIMODIA, qui sont dédiées à des projets immobiliers spécifiques. Sedia est également actionnaire de la SEM PMIE, société patrimoniale du pôle Montbéliard et de la SAS HEMERE (projets photovoltaïques).

Suite à une désignation voulue par secteur géographique, Mme VIGNOT, représentante de GBM en 2025, a représenté sedia dans les assemblées générales des SCCV Utopia, Viotte 1, Viotte 2, Le Signal, TEMIS Bureaux et dans la SAS FIMODIA, toutes situées sur le territoire Grand Bisontin.

Quelques exemples de l'état d'avancement des programmes des filiales situées sur le territoire grand bisontin : SCCV Utopia (Besançon) : la livraison du 5^{ème} bâtiment (Natura 2) est prévue en septembre 2026 ; SCCV Viotte 1 et 2 (Besançon): tous les lots sont commercialisés ; à l'inverse, la commercialisation du programme de bureaux sur la ZAC Nouvelle Ere aux Auxons (SCCV Le Signal) reste difficile ; SAS FIMODIA (Saône) : le permis d'aménager de la ZAE du Cheneau Blond a été obtenu en juin 2025.

Les prises de participation dans le capital des filiales et les avances en compte courant d'associés apportées par sedia représentent 2 649 k€ nets dans les états financiers 2025 de sedia.
Porteuses pour certaines d'entre elles d'opérations immobilières arrivées à maturité, les filiales ont dégagé en 2025 des résultats à hauteur de 987 k€ qui se reportent sur sedia.

D/ Faits majeurs

Pas de faits majeurs à souligner en termes d'activité sur l'année 2025.

E/ Perspectives

La diversification des métiers, notamment avec l'activité Services, et son positionnement dans des filiales et sur des opérations à risques portées en propres permet à sedia d'être moins dépendante de la conjoncture économique et de l'évolution à la baisse des commandes publiques.

III. Données économiques

Les comptes annuels 2025 sont certifiés réguliers et sincères par le Commissaire aux comptes.
Au 31 décembre 2025, ils sont arrêtés comme suit :

A/ Bilan

ACTIF en K€	31/12/2025	31/12/2024	PASSIF en K€	31/12/2025	31/12/2024
Actif immobilisé	13 930	15 516	Fonds propres	17 426	16 720
Stocks	29 943	31 378	Provisions	10 644	11 407
Créances	7 064	12 028	Emprunts	18 059	21 160
Liquidité	31 064	30 443	Dettes d'exploitation	35 873	40 078
TOTAL Actif net	82 001	89 364	TOTAL Passif	82 001	89 364

Le total du bilan (82 001 k€) intègre les opérations de mandat et concessions, qui se neutralisent à l'actif et au passif, et représentent environ 36 M€ sur ce total.

La situation nette hors subventions d'investissement (17 026 k€) est supérieure au capital social (15 169 k€), cela traduit que la SEM sedia a généré un cumul positif de résultats depuis sa création.

Le volume des provisions au passif est significatif (10 644 k€). 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 entièrement affecté au financement des opérations.

La trésorerie de 31 063 k€ qui apparait au bilan se décompose en 21 237 k€ sur concessions et mandats et 9 826 k€ de trésorerie disponible pour les opérations en propre et le fonctionnement de sedia.

Le niveau des fonds propres et de la trésorerie est satisfaisant.
Les ratios bilanciaux sont satisfaisants.

B/ Résultat

		Résultat synthétique en K€ hors opération mandat et concession			
Résultat	liasse fiscale	2025	2024	2023	2022
produits d'exploitation	23 389	8 041	9 588	8 321	8 791
<i>dont chiffre d'affaires</i>	<i>17 212</i>	<i>6 359</i>	<i>6 167</i>	<i>5 347</i>	<i>6 809</i>
<i>dont reprise prov°</i>	<i>4 677</i>	<i>1 627</i>	<i>2 248</i>	<i>2 761</i>	<i>1 907</i>
charges d'exploitation	23 464	8 257	8 917	8 207	8 265
<i>dont masse salariale</i>	<i>2 681</i>	<i>4 777</i>	<i>4 556</i>	<i>4 591</i>	<i>4 682</i>
<i>dont amort et prov°</i>	<i>8 232</i>	<i>2 761</i>	<i>3 516</i>	<i>2 533</i>	<i>2 600</i>
résultat d'exploitation	-75	-216	671	114	526
résultat financier & filiales	990	1 214	362	423	738
résultat exceptionnel	0	0	16	58	227
IS +interessement	129	212	570	181	1 174
bénéfice (+) ou perte (-)	786	786	479	414	317

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 2025 est de 786 249 €. Il est supérieur au résultat des 3 dernières années grâce à un niveau élevé des dividendes des filiales en 2025.

Le chiffre d'affaires 2025 issu des honoraires facturés (6 359 k€). Il est relativement stable par rapport à 2024, même si des évolutions contraires sont constatées selon les secteurs d'activité. La forte baisse des marges sur opérations propres, après une très belle année 2024, explique la baisse des produits d'exploitation.

Le volume des charges d'exploitation se réduit également mais à un rythme moindre que les produits. En particulier, la masse salariale (58% du total des charges) est en hausse de 4.8% par rapport à 2024.

Il en résulte un résultat d'exploitation déficitaire de 216 k€ en 2025, que le résultat financier couvre largement grâce aux dividendes des filiales.

Le calcul de l'impôt sur les sociétés aboutit à un crédit d'impôt de 16 k€ en 2025, contre une charge de 322 k€ en 2024.

Les ratios de gestion sont globalement satisfaisants.

C/ Tableau des résultats des cinq derniers exercices

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital en fin d'exercice					
Capital social	15 026 816	15 026 816	15 026 816	15 026 816	15 026 816
Nombre d'actions ordinaires	134 168	134 168	134 168	134 168	134 168
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	91 107 280	27 381 915	15 898 679	26 868 859	17 211 597
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	2 637 108	3 533 564	1 692 482	6 295 047	1 605 912
Impôts sur les bénéfices	670 371	887 820	-6 180	321 972	-15 686
Participation des salariés	151 472	185 382	114 306	152 270	144 415
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	296 608	317 125	414 327	479 189	786 249
Résultat distribué				71 878	
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	13,53	18,34	11,81	43,38	11,01
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	2,21	2,36	3,09	3,57	5,86
Dividende distribué				0,54	
Personnel					
Effectif salariés	38	40	37	38	38
Montant de la masse salariale	1 797 060	1 903 324	1 769 406	1 779 785	1 839 559
Montant des sommes versées en avantages sociaux	791 036	827 752	792 025	802 026	841 717

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 élus et les services 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 accompagne la SPL Territoire 25 sur les concessions qui lui ont été 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 mandatée par l'OFS (Office Foncier Solidaire) sur plusieurs opérations à Besançon ;
- sedia est concessionnaire pour la Ville et GBM de l'opération « les Hauts du Chazal ».

Bilan prévisionnel = 53 975 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.

Enfin, sedia intervient directement ou indirectement sur le territoire de la Ville de Besançon via d'autres opérations immobilières : récemment, sedia associée à SMCI et Loge.GBM, a été désignée lauréate de l'Appel à Manifestation d'intérêt lancé par l'Etat sur le site du jardin botanique ; autre

exemple : sedia intervient pour la SEM aktya dans la réhabilitation du bâtiment BB5 sur le site de la City.

B/ Flux financiers

En 2025, la Ville de Besançon a versé 440 k€ au titre de la participation financière à la concession Hauts du Chazal, et payé 78 k€ au titre du marché d'animation de l'OPAH.

En recettes, la Ville a encaissé 6 k€ de dividendes, qu'elle a choisi de laisser en avance en compte courant d'associés chez sedia (convention 2025) et a facturé 1 k€ (intervention rue Milleret).

La Ville a accordé sa garantie sur des emprunts souscrits par la SEM sedia. L'en-cours garanti au 31/12/2025 est de 421 k€.

C/ Conseil Municipal

Le Conseil municipal a été sollicité en 2025 sur :

- le rapport de l'élue mandataire 2024,
- la création de la filiale SCCV Les Blancheries
- le compte rendu d'activité (CRAC) des Hauts du Chazal,
- l'intervention de sedia dans les dispositifs Action cœur de Ville et OPAH RU
- l'avance en compte courant d'associés : choix de laisser les dividendes 2024 en compte chez sedia pour 5 792,36 €.

A l'unanimité, le Conseil Municipal approuve le rapport annuel 2025 de l' élu mandataire de la Ville de Besançon dans les instances de la SEM sedia.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 55

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseiller intéressé : 0

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

Le Secrétaire de séance,

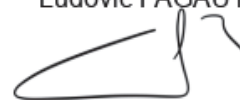
Pour extrait conforme,

L'Adjoint à la citoyenneté, la laïcité, le devoir
de mémoire, la démocratie participative,
la lutte contre les discriminations,
Correspondant défense,
Didier GENDRAUD



Document signé électroniquement

Le Maire,
Ludovic FAGAUT



Président de Grand Besançon Métropole.

Document signé électroniquement



Société anonyme d'économie mixte au capital de 15 026 816 €
Siège social : 6 Rue Louis Garnier
BP 1513 - 25008 BESANÇON CEDEX
RCS de Besançon B 775 665 359

EXTRAIT DES DOCUMENTS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE du 30 juin 2026

pour le

RAPPORT DES ADMINISTRATEURS 2025

RAPPORT DE GESTION

ET RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

POUR L'EXERCICE 2025

SOMMAIRE

Première partie : Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire pour l'exercice 2025

- 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 2025
 - 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 2025

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 €.

Le Conseil d'Administration de sedia est actuellement présidé par Monsieur Jean-Jacques SOMBSTHAY et dirigée par son Directeur Général Bernard BLETON et son Directeur Général Délégué Dominique MESNIER.

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 2025.

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

Actionnaires	Représenté en CA par	Représenté en AG par	Nb actions	%
COLLECTIVITES TERRITORIALES				
Département du Doubs	M. Denis LEROUX M. Raphaël KRUCIEN	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 %
ASSEMBLEE SPECIALE				
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 %
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 %

Actionnaires	Représenté en CA par	Représenté en AG par	Nb actions	%
ASSEMBLEE SPECIALE (suite)				
Ville de Saint-Claude		M. Alain BERNARD	76	0.06 %
Ville de Moisey		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 %
AUTRES ACTIONNAIRES				
Caisse des Dépôts et Consignations	M. Charles DU DRESNAY	M. Charles DU DRESNAY	29 524	22.00 %
Caisse d'Epargne Bourgogne Franche-Comté	Mme Violette SEGARD	M. Jérôme BALLE	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 %
TOTAL GENERAL			134 168	100.00 %

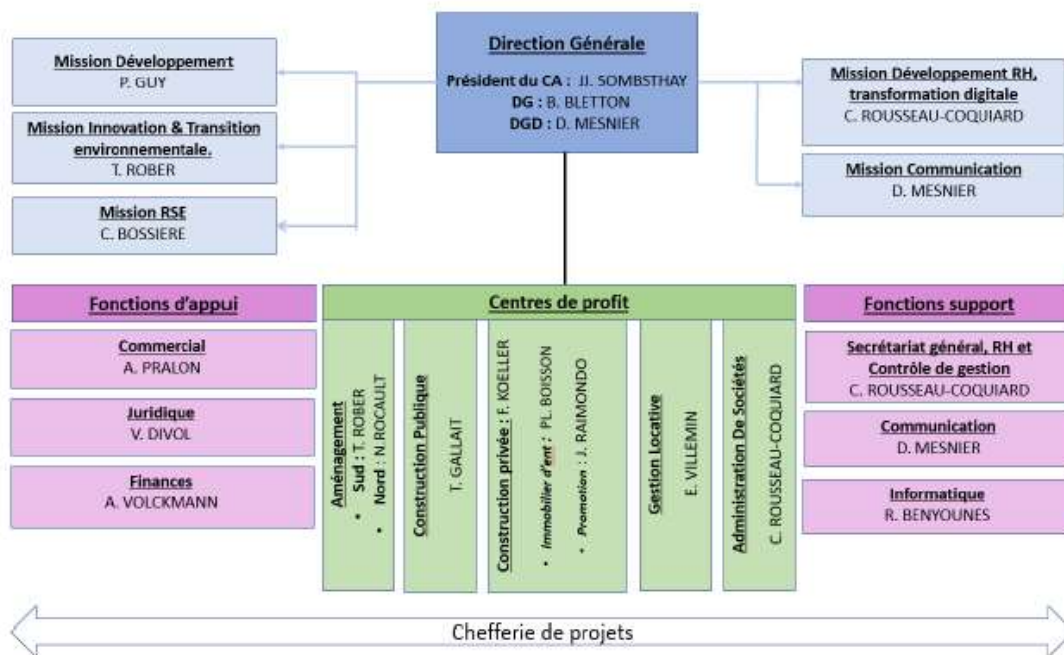
La société est composée de 34 Actionnaires et 17 Administrateurs.

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 2025.



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

L'exercice 2025 s'inscrit dans la continuité du déploiement des plans stratégiques de sedia et de Territoire 25, tout en consolidant les orientations définies en matière de ressources humaines à l'échelle de l'UES pour la fin de l'exercice 2025 et leur projection sur l'année 2026.

Au-delà des effectifs salariés, l'UES, constituée autour de sedia, de Territoire 25 et du GIE Groupe 25, mobilise également :

- une mise à disposition (MAD) assurée par SCET / GE pour les fonctions de Direction Générale,
- des prestations de services réalisées notamment par le GIE NOVEA ainsi que par d'autres partenaires extérieurs.

Depuis 2016, les effectifs de l'UES ont connu une progression régulière, portée successivement par la fusion entre sedD et SOCAD, l'intégration progressive de nouvelles structures au sein de la Grappe ainsi que par le développement soutenu des activités de sedia et de Territoire 25.

Au 31 décembre 2025, l'effectif global de l'UES s'établit à **85,4 ETP**, en légère diminution de 0,4 ETP par rapport à l'exercice précédent.

L'exercice 2025 confirme par ailleurs la stabilité des équipes, aucun départ n'ayant été enregistré au cours de l'année.

Il convient toutefois de préciser que six recrutements, validés au titre des exercices 2024 et 2025, ont été concrétisés en 2025. Ceux-ci correspondent principalement à des remplacements liés à des départs à la retraite ou à des passages en retraite progressive, à un départ volontaire ainsi qu'à un congé parental d'éducation.

Les recrutements réalisés en 2025 ont ainsi principalement permis d'assurer la continuité des postes concernés, sans incidence sur le niveau global des effectifs. La légère diminution constatée s'explique principalement par une réduction du recours à la sous-traitance externe.

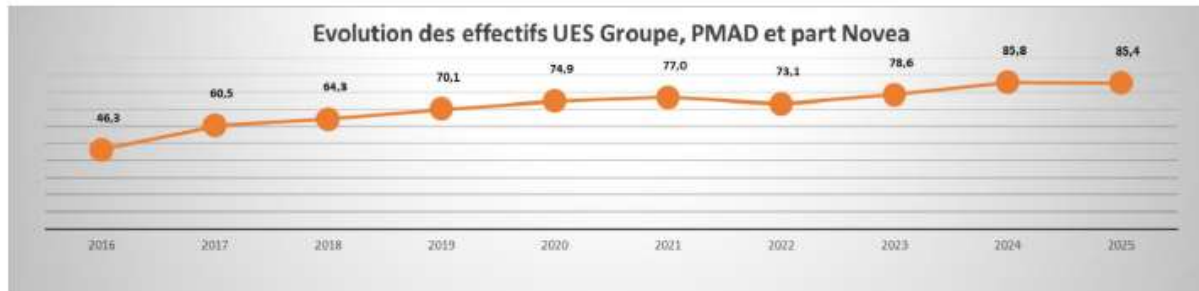
Ainsi, en tenant compte de ces éléments, les variations d'effectifs 2025 sont les suivantes :

L'effectif affecté aux activités de la Grappe sedia est passé de 46.3 Equivalents Temps Plein (ETP) à fin 2016 à 85.4 ETP à fin 2025 (85.8 ETP à fin 2024).

Les effectifs globaux se décomposent comme suit :

- 78.30 salariés (ETP) de l'UES (71.8 CDI, 3 CDD et 3.5 alternants),
- 1 PMAD,
- 6.1 ETP en sous-traitance.

L'évolution des effectifs contribuant à l'activité de la structure au cours des dernières années est la suivante :



L'impact en charges de l'ensemble de ces mouvements est estimé à + 67 k€ en salaire chargé (pour 2025 en tenant compte des dates d'arrivées et de départs).

I.4. Contrôles externes

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

I.5. Présentation des comptes annuels 2025

Voir rapport Commissaire aux comptes en pj

a. Compte de résultat.

	2024		2025				
	Prévision Plan stratégique	Réalisé Au 31/12/2024	Prévision Plan stratégique	Budget initial CA 12/2024	Budget révisé CA 06/2025	Atterrissage CA déc-25	Réalisé Au 31/12/2025
Produits bruts d'exploitation	6 177	7 340	6 659	6 597	6 652	5 976	6 369
Charges brutes d'exploitation	0	-5 401	0	-6 194	-6 155	-5 654	-5 496
Charges de personnel		-4 556		-5 199	-5 175	-4 853	-4 777
Autres charges de fonctionnement		-776		-942	-910	-735	-659
Impôts et taxes		-68		-53	-70	-66	-60
Résultat brut d'exploitation		1 941		403	497	322	873
Dotation aux amortissements		-304		-294	-294	-289	-288
Dotation aux provisions		-3 212		-17	-17	-406	-2 473
+/- value cession							45
Reprises de provisions		2 248				200	1 627
Résultat d'exploitation		672		93	187	-173	-216
Produits fi op	823	(7) 153	573	(9) 75	(11) 318	(11bs) 878	(11bs) 987
Produits fi		196		65	65	182	220
Charges fi		13		6	6	7	8
Résultat financier		362		146	389	1 067	1 215
Produits Exceptionnnels		5					
Charges Exceptionnelles		11					
Résultat exceptionnel		16		0	0	0	0
RESULTAT BRUT		1 050		239	576	894	999
Intéressement		-248		-88	-170	-196	-228
IS		-322			-100	-226	16
RESULTAT NET		479		151	306	472	786

i. Chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires s'élève pour l'exercice écoulé à 6 369 k€.

Il convient de noter la baisse du Chiffre d'Affaires en 2025 de 13.2 % après une hausse de 32 % en 2024 largement dopée par des marges sur opérations propres.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Chiffre d'affaires	5 787	6 707	6 884	5 560	7 340	6 369
<i>évolution annuelle</i>	-0,3%	15,9%	2,7%	-19,2%	32,0%	-13,2%

La répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité de la société est la suivante :

- Aménagement : 16 %,
- Construction : 42 %,
- Services : 39 %,
- Energétique : 4 %.

S'agissant de la répartition du chiffre d'affaires par destinataire, les produits de fonctionnement (honoraires et marges) étant plus représentatifs que le chiffre d'affaires global, c'est sur cette base que la répartition est calculée :

- Actionnaires publics : 22%,
- Collectivités non-actionnaires : 6%,
- Structures de la Grappe : 60 %,
- Autres clients privés : 12 %.

Les charges d'exploitation sont en légère hausse de 1.7 % après une baisse de 5 % en 2024 sont bien contenues. Elles représentent 5 496 k€ en 2025 pour un budget initial de 6 194 k€ révisé à 6 155 k€.

Elles se décomposent en charges de personnel pour 4 777 k€ (soit environ 87 %) en hausse de 4,8 % par rapport à 2024, en charges externes pour 659 k€ et en impôts et taxes pour 60 k€. Il convient de noter la baisse de 15 % des charges externes après une baisse de 25 % en 2024 (notamment concernant la sous-traitance et le coût des assurances).

Les charges de personnel s'entendent au sens large car comprennent à la fois le personnel salarié de sedia, celui provenant du GIE Groupe 25, le personnel mis à disposition (PMAD) et les prestations facturées par le GIE NOVEA.

Le non-remplacement de certains départs devraient confirmer pour 2026 une tendance de maîtrise des charges de personnel.

Le résultat d'exploitation après amortissement et provisions est de -216 k€ compte-tenu des dotations aux amortissements pour - 288 k€ mais surtout d'une variation négative entre reprises sur provisions pour risques et dotations (+ 1 627 k€ de reprises pour 2 473 k€ de dotations soit - 846 k€). Cet excédent des dotations se concentre pour l'essentiel sur des risques clients et sur l'opération Montchoupir.

le résultat financier de + 1 215 k€. Il est composé, outre des produits des filiales, pour 987 k€ (Viotte tertiaire, Naturia et IH2) comme déjà évoqué, des produits de placements pour + 220 k€ qui reflètent de bons placements malgré l'affectation d'une partie de nos fonds dans les opérations propres,

Le développement d'activités nouvelles a pu, au fil des ans, combler la décroissance sur des métiers historiques (**aménagement et construction publique**) qui ne représentent désormais plus que **29 %** du chiffre d'affaires. On note la part croissante des activités de services et la progression de l'activité EnR.

A noter toutefois la baisse de la promotion immobilière qui constitue désormais moins de 15 % des produits et qui pourra difficilement rebondir avant quelques années.

L'intervention sur **les territoires de Haute-Saône et du Jura** a permis un développement auprès de SPL et de SEM patrimoniales pour les activités d'aménagement, de services et d'immobilier d'entreprises et redonné un élan au chiffre d'affaires depuis 2017.

Le développement du nouveau métier des énergies renouvelables ne représente à ce stade que 4 % du chiffre d'affaires.

i. Bilan (en k€).

Le total du bilan est de 118 184 k€.

La lecture du bilan s'apprécie plus précisément lorsque que l'on ventile ce dernier par métiers. En effet, les flux des mandats et concessions font partie intégrante du bilan comptable de sedia mais s'équilibrent en actif et passif par les comptes de liaisons, reflet de la relation en fin d'exercice avec la Collectivité.

Par ailleurs, les flux de recettes et dépenses influent largement sur les comptes de stock et de créances et dettes selon l'avancement des opérations, ce qui perturbe souvent la comparaison de l'activité même de la société.

Les trois premières colonnes (société, portage patrimonial et opérations propres) correspondent à la structure bilantielle de la sedia.

On y remarque que sedia ne supporte pas d'emprunts sur son fonctionnement, **les financements en place couvrant l'activité patrimoniale à hauteur de 6 236 k€ et opérations propres pour 218 k€.**

ACTIF	Sté	Op Patrimoniales	Op. Propres	Concessions	Mandats	Total 2025	Total 2024
Capital souscrit non appelé						0	0
Immob. Corporelles & incorporelles		10 664	615			11 279	12 350
Immobilisations financières	2 649					2 649	3 166
Actif immobilisé	2 649	10 664	615	0	0	13 928	15 516
Stocks & en-cours	19	1	12 506	17 739	341	30 606	31 860
Créances clients	1 346	623	464	415		2 848	6 370
Autres créances	703	169	238	347	1 263	2 720	2 649
Trésorerie	31 063					31 063	30 276
CCA & neutralisation résultat	6	42	5	716		769	2 043
Actif circulant	33 137	835	13 213	19 217	1 604	68 006	73 198
Compte de régularisation							
Compte de liaison	11 359	1 716	594	11 438	11 143	36 250	41 481
Total ACTIF	47 145	13 215	14 422	30 655	12 747	118 184	130 195

PASSIF	Sté	Op Patrimoniales	Op. Propres	Concessions	Mandats	Total 2025	Total 2024
Capital & prime émission	15 027					15 027	15 027
Prime émission, fusion	143					143	143
Réserve légale	309					309	285
Autres réserves & report à nouveau	761					761	378
Résultat de l'exercice	270	445	71			786	479
Situation nette	16 510	445	71	0	0	17 026	16 312
Subvention investissement		311	89			400	408
Provisions réglementées							
Fonds propres	16 510	756	160	0	0	17 426	16 720
Provisions pour risques	3 012		2 569			5 581	5 148
Provisions pour charges	332	54		4 677		5 063	6 259
Total provisions	3 344	54	2 569	4 677	0	10 644	11 407
Emprunts	13	6 236	218	11 622		18 089	21 192
Dettes fournisseurs	1 210	59	1 473	580	12 743	16 065	6 510
Autres dettes	1 179	3 011	364	234	4	4 792	17 083
PCA & neutralisation résultat		219	2 504	12 198		14 921	15 802
Total dettes	2 402	9 525	4 559	24 634	12 747	53 867	60 587
Compte de régularisation							
Compte de liaison	24 889	2 880	7 134	1 344		36 247	41 481
Total PASSIF	47 145	13 215	14 422	30 655	12 747	118 184	130 195

Par ailleurs, les fonds propres hors subventions s'élèvent à 17 026 k€ pour un capital social de 15 027 k€. La situation nette se retrouve, à partir depuis 2022 et grâce aux bénéfices réalisés, supérieure au capital social.

f. Tableau des résultats des cinq derniers exercices (article R. 225-102 du Code de commerce).

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital en fin d'exercice					
Capital social	15 026 816	15 026 816	15 026 816	15 026 816	15 026 816
Nombre d'actions ordinaires	134 168	134 168	134 168	134 168	134 168
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	91 107 280	27 381 915	15 898 679	26 868 859	17 211 597
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	2 637 106	3 533 564	1 692 482	6 295 047	1 605 912
Impôts sur les bénéfices	670 371	887 820	-6 180	321 972	-15 686
Participation des salariés	151 472	185 382	114 306	152 270	144 415
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	296 606	317 125	414 327	479 189	786 249
Résultat distribué				71 878	
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	13,53	18,34	11,81	43,38	11,01
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	2,21	2,36	3,09	3,57	5,86
Dividende distribué				0,54	
Personnel					
Effectif salariés	38	40	37	38	38
Montant de la masse salariale	1 797 060	1 903 324	1 769 406	1 779 785	1 839 559
Montant des sommes versées en avantages sociaux	791 036	827 752	792 025	802 026	841 717

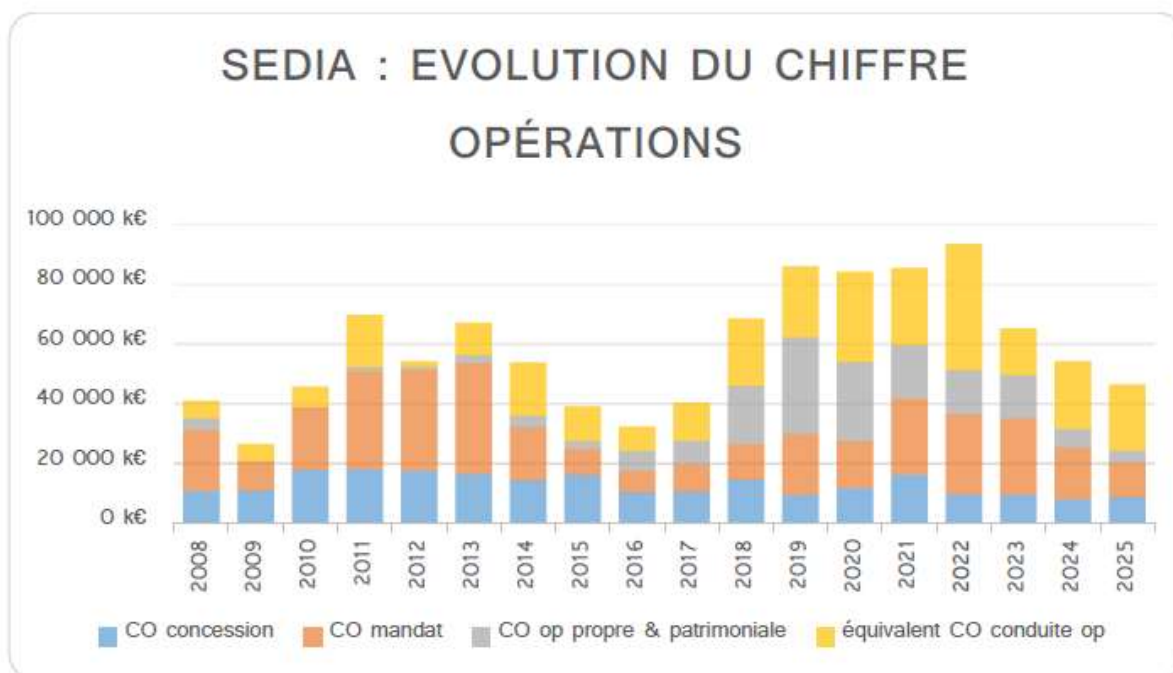
I.6. Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice.

➤ Situation de conflits internationaux.

La SEM sedia n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie ni au Moyen Orient. Néanmoins, ces événements pourraient avoir un impact sur la chaîne d'approvisionnement et le prix de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers. A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et la société n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen et long terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

I. 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 :	8 795 k€ (8 M€ en 2024)
Mandats :	11 499 k€ (17.2 M€ en 2024)
Opérations propres à risques :	4 167 k€ (6.4 M€ en 2024)
Assistance à maitrise ouvrage et Conduite d'opérations :	21 937 k€ (22.5 M€ en 2024)
Soit au total :	46 398 k€ (54.2 M€ en 2024)

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 progressivement, elle s'est progressivement réduite sur la décennie notamment au profit de Territoire 25 (27.7M€ en 2025).

La baisse constatée en 2025 par rapport à 2024 est essentiellement imputable à la diminution de l'activité en mandat pour les Collectivités.

III. Filiales et participations

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

➤ 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 TEMIS Bureaux - Société liquidé (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 m².

Les associés, réunis le 31 octobre 2025, 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 23 décembre 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.

➤ 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.

➤ 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 m² de surface de plancher sur le site VIOTTE - Quartier Sud.

➤ 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.

➤ SCCV L'EPICENTRE (SCCV au capital de 1000 €) co-gérance avec SMCI.

Détenant 35 % du capital de la SCCV L'EPICENTRE (soit 350 €), sedia est entrée au capital de la société le 7 mai 2025 aux côtés de SMCI EDITEUR IMMOBILIER (35%) et de la Banque Populaire Bourgogne Franche-Comté, via sa filiale BFCA Foncière (30%), en qualité de sleeping partner.

- 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 m² sur la ZAC Nouvelle Ere, à proximité de la Gare TGV Besançon Franche-Comté.

- 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'ÉCHAPPEMENT d'une superficie globale d'environ 25 000 m² dans le cadre d'un contrat de construction.

- 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.

- 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 m² de locaux destinés à des activités médicales ou en rapport avec le médical.

- SAS HEMERE (SAS au capital de 1 500 000 €) avec le CAFC, la CDC, le SYDED, le SIDEC et le SIED 70.

sedia détient 32 % du capital de la SAS HEMERE, créée en décembre 2024 pour le portage en tiers investissement et la location de parcs photovoltaïques destinés à l'autoconsommation individuelle.

- SAS FIMODIA (SAS au capital de 1 000 €) avec FIMOGEST.

sedia détient 50 % du capital de la SAS FIMODIA, créée en novembre 2025 pour la réalisation complète d'une opération d'aménagement d'une Zone d'Activité Economique sur un foncier situé à Saône. Le projet en cours porte sur environ 8,8 ha d'espace destiné à accueillir des activités économiques à court terme.

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 8.22 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 27.3 ETP.

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

Dividendes distribués au cours des cinq exercices précédents.

- N-1 : 71 878,37 €,
- N-2 : 0 €,
- N-3 : 0 €,
- N-4 : 0 €,
- N-5 : 0 €.

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 Christophe FROPPIER a présenté sa démission de son poste de Président du Conseil d'Administration lors du Conseil d'Administration du 30 septembre 2025, qui a par suite désigné Monsieur Jean-Jacques SOMBSTHAY afin de lui succéder 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 2025.

NOM DES ADMINISTRATEURS	REPRESENTANTS	DUREE MANDAT	DATE DE RENOUVELLEMENT	
			PUBLICS	PRIVES
Département du Doubs	M. Denis LEROUX M. Raphaël KRUCIEN		Echéances électorales de 2028	
Département du Jura	M. Jean-Baptiste GAGNOUX		Echéances électorales de 2028	
Département de la Haute-Saône	M. Jean-Jacques SOMBSTHAY		Echéances électorales de 2028	
Ville de Besançon	Mme Marie ETEVENARD		Echéances électorales de 2026	

NOM DES ADMINISTRATEURS	REPRESENTANTS	DUREE MANDAT	DATE DE RENOUELEMENT	
			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. Charles DU DRESNAY			AGO 2029
Caisse d'Epargne	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 les nouveaux représentants M. Raphaël KRUCIEN (Conseil Départemental du Doubs) et M. Charles DU DRESNAY (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 2025.

	NOMS DU OU DES COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES	DUREE MANDAT	DATE DE RENOUELEMENT
Titulaire	Cabinet ACE - Mme Géraldine HUGUET	6 ans	AGO 2029

I.4. Autres mandats

Le tableau ci-dessous récapitule les différents mandats ou fonctions exercées par les différents mandataires sociaux au 31 décembre 2025.

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 ^{er} Gérant Représentant de sedia : Co-gérant Représentant de sedia : Co-gérant Représentant de sedia : Co-gérant Représentant de sedia : 1 ^{er} Président Représentant d'aktya : Président Représentant d'aktya : 1 ^{er} Président Représentant d'aktya : 1 ^{er} Gérant Représentant d'aktya : 1 ^{er} Gérant	sedia SEMPAT DIJON METROPOLE Territoire 25 aktya GIE Groupe 25 SCCV Les Mesnils Pasteur SCCV La Canopée SCCV Utopia SCCV L'EPICENTRE SAS FIMODIA SAS VIOTTE SAS ABCA SCI HORME 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 : 24 juin 2025.
- Comités d'Engagement :
 - o 28 janvier 2025,
 - o 29 avril 2025,
 - o 10 juin 2025,
 - o 18 septembre 2025,
 - o 25 novembre 2025.
- Conseils d'Administration :
 - o 11 février 2025,
 - o 06 mai 2025,
 - o 24 juin 2025,
 - o 30 septembre 2025,
 - o 04 décembre 2025.

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.

Aucune convention dite réglementée n'a été conclue par sedia au cours de l'année 2025.

Toutefois, par souci de transparence, il est rappelé les conventions courantes les plus marquantes et les conventions importantes entre les filiales et les actionnaires ou administrateurs de sedia qui ont été autorisées cette année :

Conventions conclues au cours de l'exercice					
Convention	Nom/dénomination et fonction de la personne impliquée	Nature et objet de la décision rendue	Autorisation préalable du Conseil d'Administration	Date	Durée
Contrat de Promotion Immobilière	sedia et SCCV Immobilier H2	Le Conseil d'Administration, à l'unanimité : - valide ces modalités de résiliation du Contrat de Promotion Immobilière, - valide le versement d'une avance en compte courant d'associés à hauteur de 1 100 k€, soit 550 k€ par Associé et donc pour sedia, - accepte de conserver la Présidence de la SCCV IMMOBILIER H2 jusqu'à la résiliation effective du Contrat de Promotion Immobilière envisagée le 06 janvier 2025, - autorise ses représentants (SCCV et sedia) à signer le protocole de résiliation du Contrat de Promotion Immobilière et la convention de compte courant d'associés.	CA du 03/12/2024	Résiliation en date du 10/01/2025	
Avenant à la Convention d'Administration Générale	sedia et PMIE	Le Conseil d'Administration, à l'unanimité autorise le Directeur Général à signer un avenant au contrat entre sedia et PMIE.	CA du 11/02/2025	Signé le 11/03/2026	2026
Convention d'Administration Générale	sedia et aktya	Le Conseil d'Administration, à l'unanimité : - entérine l'offre remise par sedia en réponse au cahier des charges fourni par aktya, et ses éventuelles évolutions dans le cadre de la	CA du 04/12/2025	Signée le 05/02/2026	2025 - 2030

		négociation finale avec aktya, - autorise le Directeur Général Délégué de sedia à signer les contrats correspondants, sous réserve de l'acceptation de cette offre par aktya.			
Contrat-cadre	sedia et aktya	Le Conseil d'Administration, à l'unanimité : - entérine l'offre remise par sedia en réponse au cahier des charges fourni par aktya, et ses éventuelles évolutions dans le cadre de la négociation finale avec aktya, - autorise le Directeur Général Délégué de sedia à signer les contrats correspondants, sous réserve de l'acceptation de cette offre par aktya.	CA du 04/12/2025	Signé le 05/02/2026	2025 - 2030



Vanessa Patois-Clerc
Anne Masson
Géraldine Huguet
Benjamin Levrey
Experts-comptables
Commissaires aux comptes
Jean-François Fiardet
Expert-comptable

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 2025

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

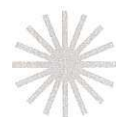
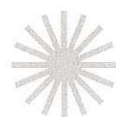
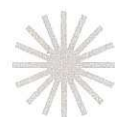
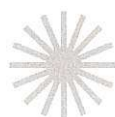
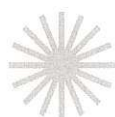
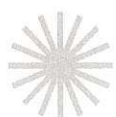
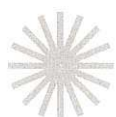
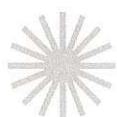
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes « Dérogation au règlement applicable » et « Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels concernant le rattachement des transferts de charges à la rubrique « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions » et sur le changement de méthode comptable introduit par l'application du nouveau règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

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 2025. 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 VIII.3 Stocks & Encours, 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 :

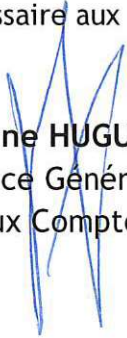
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder 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 15 Juin 2026
ACE, Commissaire aux Comptes


Géraldine HUGUET
Directrice Générale
Commissaire aux Comptes Associée

Bilan actif



	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés	19 141	19 141		
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	118 937	46 887	72 050	75 842
Immob. en cours / Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	218 205		218 205	218 292
Constructions	25 665 393	14 692 545	10 972 848	12 032 883
Installations techniques, matériel et outillage industriels	1 653	1 653		
Autres immobilisations corporelles	399 538	399 538		5 419
Immob. en cours / Avances et acomptes	26 860	9 110	17 750	17 750
Immobilisations financières (2)				
Participations				
Créances rattachées aux participations	2 263 054	249 253	2 013 801	2 530 847
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	635 185		635 185	634 704
Prêts				
Autres immobilisations financières	288		288	388
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	29 348 254	15 418 127	13 930 127	15 516 125
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	30 254 630	311 502	29 943 128	31 377 581
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	565 183		565 183	370 214
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	2 911 758	63 523	2 848 235	6 370 040
Autres créances	2 883 134		2 883 134	3 244 206
Charges constatées d'avance (3)	767 765		767 765	2 043 067
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons				
Disponibilités	31 063 525		31 063 525	30 442 926
TOTAL ACTIF CIRCULANT	68 445 994	375 024	68 070 970	73 848 034
Frais d'émission d'emprunt				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion et différence d'évaluation - actif				
TOTAL GENERAL	97 794 248	15 793 151	82 001 097	89 364 159
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan Passif



	31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital [dont versé...]	15 026 816	15 026 816
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	142 577	142 577
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserve légale	308 943	284 984
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	761 325	377 973
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	786 249	479 189
Subventions d'investissement	399 841	408 108
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	17 425 750	16 719 647
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	5 580 388	5 147 564
Provisions pour charges	5 063 197	6 259 190
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	10 643 585	11 406 753
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	14 260 688	17 218 736
Emprunts et dettes financières diverses (3)	3 798 308	3 941 437
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	129 188	352 779
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 825 546	6 154 260
Dettes fiscales et sociales	1 327 098	2 103 601
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	8 082	71 275
Autres dettes	14 661 181	15 594 038
Produits constatés d'avance	14 921 671	15 801 632
TOTAL DETTES	53 931 762	61 237 758
Ecart de conversion et différence d'évaluation - passif		
TOTAL GENERAL	82 001 097	89 364 159
(1) Dont à plus d'un an (a)	12 076 630	14 014 914
(1) Dont à moins d'un an (a)	41 725 943	46 870 066
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	182	
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat



	France	Exportations	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	9 521 588		9 521 588	19 145 779
Production vendue (services)	7 690 009		7 690 009	7 723 079
Chiffre d'affaires net	17 211 597		17 211 597	26 868 859
Production stockée			-1 273 371	-4 743 350
Production immobilisée			224	8 281
Subventions			113 579	16 000
Reprises sur amortissements, dépréciations, et provisions			7 130 557	12 431 920
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			155 000	
Autres produits			51 178	58 727
Total produits d'exploitation (I)			23 388 763	34 640 437
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (1)			11 968 566	17 875 116
Impôts, taxes et versements assimilés			350 827	91 792
Salaires			1 839 559	1 779 785
Cotisations sociales			841 717	802 026
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 130 851	1 222 562
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			370 300	17 201
Dotations aux provisions			6 731 297	9 070 943
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			109 996	
Autres charges			120 840	3 017 303
Total charges d'exploitation (II)			23 463 953	33 876 727
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-75 190	763 709
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (2)			992 373	164 514
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
Autres intérêts et produits assimilés (2)			699 746	922 099
Reprises sur dépréciations et provisions				
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières				
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total produits financiers (V)			1 692 120	1 086 613
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (3)			701 452	993 601
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			500	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			701 952	993 601
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			990 168	93 011
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			914 978	856 721

Compte de résultat (suite)



31/12/2025

31/12/2024

Produits exceptionnels (VII)		104 017
Charges exceptionnelles (VIII)		7 307
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		96 710
Participation des salariés aux résultats (IX)	144 415	152 270
Impôts sur les bénéfices (X)	-15 686	321 972
Total des produits (I+III+V+VII)	25 080 883	35 831 066
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	24 294 634	35 351 877
BENEFICE OU PERTE	786 249	479 189
(1) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées	999 914	102 170
(3) Dont intérêts concernant les entités liées	5 034	2 363



- ANNEXE -

=====

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025, dont le total est de 82 001 097 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat bénéficiaire après impôt de 786 249 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.



PRÉSENTATION & FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

I. PRÉSENTATION

À la clôture de l'exercice, les principales opérations confiées à la SEM SEDIA sont les suivantes :

- Activités d'études, de réalisation, de commercialisation, d'administration et de gestion :
 - D'opérations d'aménagement foncier,
 - D'opérations visant à réhabiliter des quartiers existants,
 - D'opérations de construction d'immeubles à usage d'habitation, de bureaux, de locaux commerciaux ou industriels destinés à la vente ou à la location,
 - D'équipements et d'ouvrages nécessaires au développement des Collectivités Territoriales et de leurs groupements,
 - D'équipements et d'ouvrages nécessaires au développement de ses propres opérations.
- À la demande des Collectivités Territoriales, de leurs groupements ou pour son propre compte :
 - Participer à l'animation et à la gestion de quartiers ou de secteurs d'aménagement en vue de leur développement,
 - Mener toutes études, missions d'assistance ou de coordination (techniques, juridiques, financières, ...) permettant d'organiser et de maîtriser le développement des territoires,
 - Etudier, de coordonner, de promouvoir et de 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 et notamment l'études et la réalisation, en vue du développement touristique, d'opérations d'équipements touristiques,
- Toute mission d'assistance technique à destination des Communes rurales et leurs groupements.

Règles et méthodes comptables



II. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant.



PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

I. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2022-06 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général (cf. paragraphe spécifique sur le changement de réglementation comptable).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Changement de méthode en application du règlement ANC 2022-06 ;
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

La loi comptable du 30 avril 1983 et son décret d'application 83.1020 du 29 novembre 1983 s'appliquent de droit aux Sociétés d'Economie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983.

Les états financiers ci-joints sont établis conformément aux avis du Conseil National de la Comptabilité des 12 juillet 1984 et 8 décembre 1993 pour les opérations autres que les conventions publiques d'aménagement. Pour celles-ci, le règlement du CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 a été appliqué. L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la FEPL (guides comptables professionnels des SEML activités immobilières et actions, et opérations d'aménagement) a également été respecté.

II. DÉROGATION AU RÈGLEMENT APPLICABLE

Le PCG 2022-06 a supprimé la notion de transfert de charges et ne comporte plus d'éponyme.

En revanche, le règlement CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 relatif au traitement comptable des concessions d'aménagement dans les sociétés d'économie mixte locales instaure et prévoit expressément les modalités d'utilisation d'un compte de transfert de produits et d'un compte de transfert de charges.

Il s'agit d'une exception aux dispositions du PCG, qui est fondée sur ce règlement 99-05 ad hoc qui en définit l'usage de manière détaillée et limitative.

S'agissant d'une exception aux dispositions du PCG, et conformément à l'objet du règlement CRC n° 99-05, l'intitulé de ces comptes mentionne expressément qu'ils ne s'appliquent que dans le cadre de ces concessions d'aménagement. A des fins de bonne articulation, le plan de comptes détaillé est complété de comptes 79, ces derniers n'existant pas dans le PCG.

Ces comptes sont rattachés à la rubrique « Reprises sur amortissements, dépréciation et provisions » du compte de résultat de l'exercice



III. CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

III.1 CHANGEMENT DE RÈGLEMENTATION COMPTABLE

À compter du 1er janvier 2025, la société SEDIA applique les dispositions du règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022 de l'autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général, homologué par arrêté du 26 décembre 2023. Ce règlement vient modifier le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et les règlements successifs qui lui ont succédé.

Ce nouveau règlement introduit plusieurs modifications :

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- La suppression de la technique de transfert de charges (sauf exception des concessions d'aménagement – cf. paragraphe spécifique) ;
- La modification du plan de comptes et l'introduction d'une nouvelle nomenclature ;
- De nouveaux modèles d'états financiers ;
- Une nouvelle présentation des informations dans l'annexe, introduisant des modèles de tableaux obligatoires.

Les dispositions de ce règlement s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Ainsi, les principaux impacts de présentation sur les comptes N-1 certifiés par le Commissaire aux Comptes sont les suivants :

- La rubrique de « Reprise sur provisions (et amortissements), transferts de charges » est rattachée à la nouvelle rubrique « Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions » y compris pour la part des transferts de charges dont la notion est supprimée.
- Les produits exceptionnels quelle que soit leur nature : « Sur opérations de gestion », « sur opérations en capital » ou « Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges » sont rattachés à la nouvelle rubrique « Produits exceptionnels »
- Les charges exceptionnelles quelle que soit leur nature : « Sur opérations de gestion », « sur opérations en capital » ou « Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions » sont rattachées à la nouvelle rubrique « Charges exceptionnelles ».

Cette nouvelle règle de présentation n'a aucun impact sur le résultat net de la société.

L'application de ce nouveau règlement a un impact significatif pour le lecteur des comptes. Pour une meilleure information et comparabilité des comptes 2025, des reclassements ont été opérés sur l'exercice N-1 sur les postes suivants :

- *Remontée des reprises de subvention dans le résultat d'exploitation (auparavant dans le résultat exceptionnel)*
- *Cessions d'actif immobilisés*

Règles et méthodes comptables



	2024		2025	
	N° compte	Montant	N° compte	Montant
Reprise de subvention	777	124 k€	747	102 k€
Cession d'actif	775	5 k€	7572	155 k€

Pour mémoire, les comptes certifiés N-1 sont présentés au point IV ci-après.

III.2 CHANGEMENT DE MÉTHODE À L'INITIATIVE DE L'ENTITÉ

Aucun changement notable de méthode à l'initiative de l'entité n'est intervenu au cours de l'exercice.