

Rapport d'activité

2024



Crédits photos et architecture:

Page 7 : Viotte – Nicolas Waltefaugle – Métra & associés - C. Thomas • **Page 8** : Siège grappe sedia – KB – Patrick Collin • **Page 11** : City BB5 – AACT+ • **Page 15** : Microtech – Nicolas Waltefaugle – Philippe Donzé Architecte • **Page 20** : Cité Gérôme – Rotor Vision – Bergeret et Associés • **Page 21** : Dame du Quin – Stéphane Coydon • **Page 22** : Lycée Friant – Pierre Pommereau – KL construction • **Page 23** : Crèche Frahier – Mary Januel – Bergeret et Associés • **Page 23** : Maison de santé Mouthe • **Page 26** : Tuilerie – F. Vidberg Architecture et Urbanisme • **Page 27** : Nano – AACT+ • **Page 28** : Dole Centre-ville – Socoder – Audrey Lablanche • **Page 28** : Tremplin – Eric Poivey • **Page 29** : Vesoul sud – Rotor Vision – Passagers des Villes • **Page 30** : Les mesnills – AACT+ • **Page 30** : Gen-HY – Vautherin et Collin • **Pages 32-33** : Temis – Drone up vista • **Page 36** : Clos Benoit – Pseudonyme • **Page 37** : 8 rue Bersot – ART et Associés • **Page 37** : Damparis les vergers – Stéphane Godin • **Page 38** : Les rives douces – Gremillet Architecture – Dimitri Grzanka • **Page 38** : Résidence Jean Léon – Lamboley architectes office • **Page 39** : Naturia II – ART et Associés • **Page 40** : Mouthe – Cabinet Paillard • **Page 40** : Longeville – Pro Vertex • **Page 42** : Corridor Vert • **Page 43** : Réseau de chaleur Vesoul • **Page 44** : École primaire Louis Pasteur – AAGroup / École élémentaire Simone Weil – Tria Architectes / École maternelle Saint Exupéry – Tria Architectes / École élémentaire Marcel Aymé – FormA3.

Sommaire

SEDIA AU SERVICE DE NOS TERRITOIRES

01.
COLLECTIVITÉS : ACCOMPAGNER
LES TERRITOIRES DANS LEURS
TRANSFORMATIONS

02.
STIMULER LE DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE ET L'ATTRACTIVITÉ
DES TERRITOIRES

03.
DU FONCIER AU LOGEMENT :
RÉPONDRE AUX BESOINS
DES HABITANTS

04.
TRANSITION ENVIRONNEMENTALE,
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE,
ÉNERGIES RENOUVELABLES
ET INNOVATION

DONNÉES FINANCIÈRES



ÉDITO



Christophe FROPIER
Président



Bernard BLETTON
Directeur Général

sedia a, depuis plus de deux décennies, mené une politique de diversification métiers, géographique et méthodologique pour répondre au mieux aux besoins de ses clients, donneurs d'ordres, administrateurs et actionnaires. Notre positionnement en qualité « d'outil au service des politiques publiques et de l'intérêt général » a conduit à la constitution d'une grappe d'EPL autour de la Société d'Économie Mixte d'origine, pour couvrir un large spectre dans les domaines de l'aménagement et de l'immobilier, en complémentarité de l'action des collectivités et en partenariat avec les structures existantes (bailleurs sociaux, EPF, opérateurs privés...).

Cette Grappe de 8 EPL localisées sur les 3 départements du Doubs, de la Haute-Saône et du Jura bénéficie des équipes de sedia, composées de plus de 90 personnes, notre SEM étant positionnée comme centre de ressources et offrant à chacun de ses membres des expertises métiers spécifiques à la carte sans interférer sur l'autonomie et la gouvernance de proximité exercée par les élus de chaque territoire.

Cette organisation de type fédéral a montré son efficacité au cours du temps en répondant à la nécessité d'un niveau d'expertise de plus en plus pointu allié à une bonne maîtrise des coûts pour permettre un renforcement général des structures et préserver leur agilité.

Ces atouts confèrent à nos structures une bonne résilience face aux crises cycliques qui touchent nos domaines d'activité dont l'année 2024 est un exemple marquant : crise immobilière, crise économique, crise financière, instabilité législative.

Plus encore, les Entreprises Publiques Locales se doivent, dans ces périodes sensibles où l'initiative privée est réduite, redoubler d'efforts pour lancer des projets de manière contracyclique pour continuer à offrir des solutions immobilières aux ménages et aux entreprises et soutenir l'économie locale.

Nous avons donc, en 2024 avec le Conseil d'Administration de sedia et l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs, poursuivi nos actions en ce sens, en faveur des territoires par un élargissement de la Grappe sedia (Dijon Bourgogne Business : SEM Patrimoniale intervenant sur la Métropole Dijonnaise ; Héméré : Société de tiers investissement photovoltaïque ; création de plusieurs SCCV en vue du lancement de projets avec des opérateurs privés à Montbéliard, Morteau, Besançon et Dole) et par l'initiation de nombreuses opérations qui sont détaillées dans ce rapport d'activité.

L'année 2024 est aussi celle de la transformation de nos modes de faire. La commande de nos élus est désormais claire : réduire la consommation foncière, privilégier la rénovation et la transformation de friches, construire durable, végétaliser nos projets, protéger la biodiversité, produire des énergies renouvelables... La transition environnementale nous oblige à réinterpréter en profondeur nos schémas d'urbanisme et nos façons de construire. Toutes les équipes de sedia sont mobilisées dans cet objectif.

Et comme notre environnement évolue de plus en plus vite et que la RSE imprègne désormais chacune de nos actions, il nous est apparu nécessaire de relancer une réflexion stratégique avec nos Administratrices et Administrateurs sans attendre la fin de notre plan stratégique 2023 – 2026.

L'année 2025 sera l'occasion de séminaires et d'études permettant de refixer un cap pluriannuel répondant aux enjeux d'actualité ainsi qu'aux aspirations des acteurs de nos territoires, en particulier s'agissant de la question de l'accès au foncier et de celle de notre capacité à produire du logement abordable.

Nous vous souhaitons une bonne lecture,

Bernard BLETTON

Christophe FROPIER

sedia au service
de nos territoires



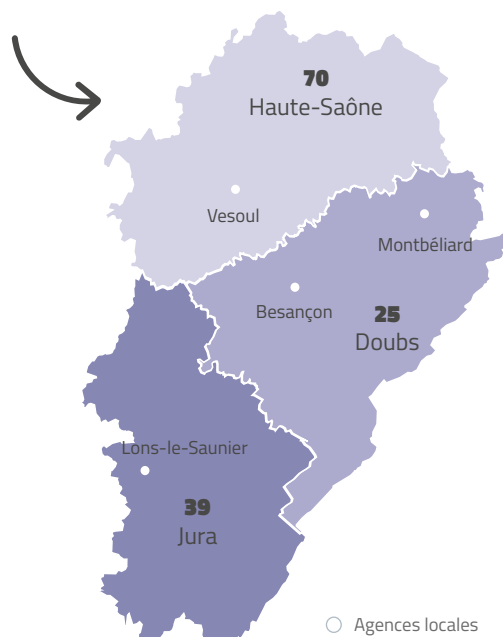
REPÈRES

Une EPL au service des collectivités

Les Collectivités des départements du Doubs, de la Haute-Saône et du Jura s'appuient sur sedia pour l'aménagement de quartiers d'habitat, de zones d'activités industrielles ou commerciales pour mettre en œuvre leur développement. sedia construit des équipements publics, de l'immobilier d'entreprises et des immeubles d'habitation en promotion immobilière pour le compte de clients publics et privés et plus globalement pour accompagner leur développement. Au-delà, sedia constitue un centre de ressources qui assure un rôle de pilotage et d'administration des structures de la grappe d'EPL organisées autour d'elle. Pour des actions ciblées, elle crée des filiales avec des acteurs privés qui complètent son action.



Territoires couverts par sedia



GOVERNANCE

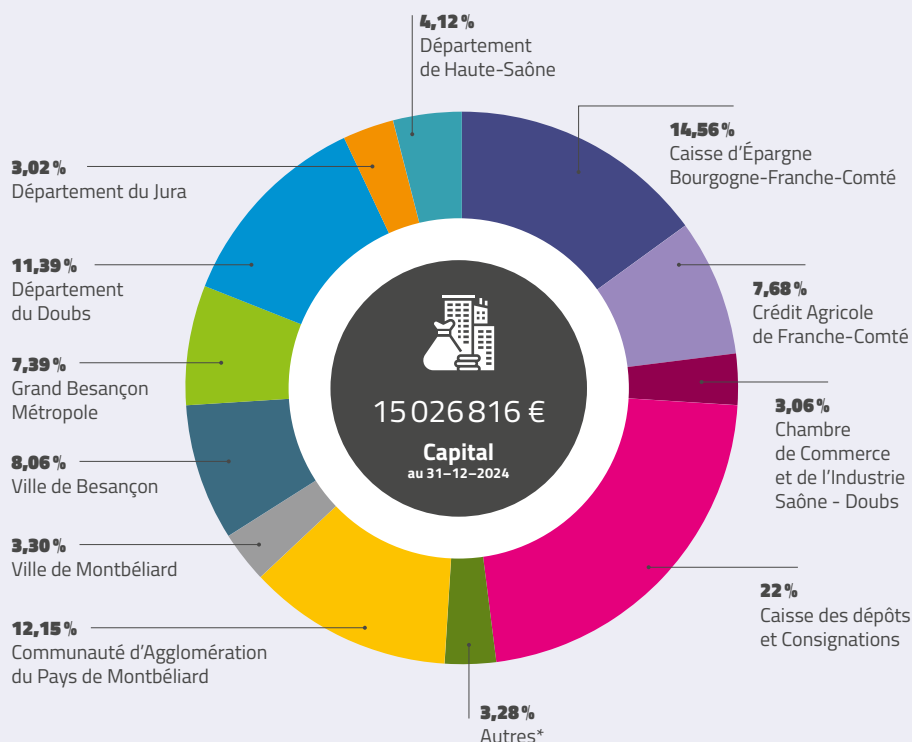


Christophe FROPIER
Président



Bernard BLETTON
Directeur Général

ACTIONNARIAT



* Crédit Coopératif - Communauté d'Agglo Grand Dole - Communauté d'Agglo de Lons ECLA - Ville de Lons-le-Saunier - Ville de Saint-Claude - Ville de Moirsey - La Maison pour tous - Communauté d'Agglo de Vesoul - Communauté de Communes du Val de Gray - Ville de Gray - Communauté de Communes Pays Héricourtois - Ville d'Héricourt - Communauté de Communes Pays de Lure - Ville de Lure - Communauté de Communes Pays de Luxeuil - Communauté de Communes Pays de Villersexel - Communauté de Communes Terres de Saône - Communauté de Communes Rahin et Chérimont - Communauté de Communes des 1000 Étangs - Ville de Voray-sur-l'Ognon - Ville de Breurey-lès-Faverney

PRÉSENTATION, STRATÉGIE ET VALEURS

sedia : une entreprise publique locale engagée au service des territoires

Société d'Économie Mixte au service de l'intérêt général, sedia agit depuis plus de 65 ans aux côtés des collectivités locales pour accompagner leur développement et répondre aux enjeux contemporains des territoires. Ancrée dans le Doubs, le Jura et la Haute-Saône, elle met en œuvre des solutions durables, innovantes et concrètes, au croisement des sphères publique et privée.

En conjuguant la rigueur du secteur public et l'agilité du secteur privé, sedia déploie une expertise opérationnelle solide pour mettre en œuvre des projets structurants : aménagement urbain, immobilier d'entreprises, habitat, gestion patrimoniale, requalification foncière, transition énergétique... Elle s'inscrit dans une logique de proximité, d'écoute et de co-construction des projets, aux côtés des élus, des acteurs économiques et des habitants.

Une mission d'intérêt général au cœur de son action

sedia porte une ambition claire : accompagner le développement équilibré, solidaire et durable des territoires. Elle conçoit chaque projet comme une réponse aux besoins spécifiques du terrain, en favorisant la réutilisation du foncier existant, en soutenant la cohésion sociale par une offre de logement accessible et inclusive, et en développant des infrastructures utiles à la vitalité économique locale.

Ce positionnement lui permet de proposer des montages innovants, adaptés à la diversité des enjeux locaux, et d'intervenir avec réactivité dans un contexte de transformation rapide des territoires. En tant qu'outil stratégique des collectivités, sedia est un opérateur expert qui garantit à ses actionnaires publics de conserver la maîtrise de la gouvernance.

Des valeurs fortes, fondement de l'engagement de sedia

La force de sedia réside dans **les valeurs** qui la structurent et guident son action au quotidien :

- **L'ancrage territorial** : agir pour et avec les collectivités locales, en mobilisant une connaissance fine des réalités de terrain.
- **L'intérêt général** : mettre la performance économique au service d'un développement responsable et équitable.
- **L'innovation responsable** : faire évoluer en permanence les pratiques pour intégrer pleinement les transitions écologiques, énergétiques et sociétales.
- **La sobriété et l'écoresponsabilité** : prioriser des modèles d'aménagement sobres, la réutilisation du foncier, la décarbonation des bâtiments et la résilience énergétique.
- **La transparence et la rigueur** : garantir une gestion éthique et responsable dans toutes les dimensions des projets.
- **Le sens du collectif** : fédérer les compétences au sein de la grappe d'EPL comme avec les partenaires locaux pour concevoir des réponses sur mesure et partagées.

Une entreprise tournée vers l'avenir

Dans un monde confronté à de profondes mutations, sedia entend rester un acteur de confiance, fidèle à sa mission d'intérêt général et capable d'accompagner les transitions à l'échelle locale. À travers son plan stratégique 2023–2026, elle réaffirme son rôle d'ensemblier territorial, capable d'agir sur tous les leviers du développement local.

Plus qu'un opérateur, sedia est un outil public au service des territoires, engagée dans la recherche de solutions concrètes et durables, pour répondre aux attentes des habitants, renforcer l'attractivité économique et contribuer activement à la transformation écologique.

Être utile, aujourd'hui et pour demain : c'est cette ambition qui guide sedia dans chacune de ses actions, avec exigence, loyauté et engagement.

“

sedia porte
une ambition claire :
accompagner
le développement équilibré,
solidaire et durable
des territoires.

”

ORGANIGRAMME DE LA GRAPPE SEDIA

Grappe d'Entreprises Publiques Locales autour de sedia, centre de ressources et prestataire de services pour l'ensemble de ces EPL



PRÉSENTATION DE LA GRAPPE SEDIA

Historiquement ancrée dans l'aménagement des territoires et la construction publique, la Grappe sedia a évolué pour devenir un acteur immobilier majeur et polyvalent, capable d'intervenir sur toutes tailles d'opérations, des plus petites à des projets de grande envergure. Le modèle en «grappe» adopté par sedia permet d'offrir aux collectivités des solutions globales et intégrées, en optimisant les ressources disponibles et en partageant les savoir-faire entre les entités membres.

Un centre de ressources au service des structures

sedia assure un rôle de pilotage opérationnel et administratif au bénéfice de toutes les sociétés qui composent la Grappe. Elle met ses équipes à disposition des autres structures pour l'exercice de missions clés :

- **Études et ingénierie opérationnelle, juridique et financière :** réalisation d'études opérationnelles, juridiques, économiques et financières pour analyser l'opportunité et la faisabilité de nouvelles opérations ou investissements, montages et études de création de nouvelles structures ou de filiales, en réponse aux besoins spécifiques des collectivités.
- **Pilotage opérationnel :** conduite des opérations d'aménagement, de construction, de réhabilitation et de développement des énergies renouvelables confiées par les clients des sociétés de la grappe. Les missions incluent la réalisation des études opérationnelles, l'obtention des autorisations administratives, le suivi des travaux, la commercialisation des biens et fonciers, la concertation avec les parties prenantes, la recherche de financements et de subventions ainsi que la sécurisation juridique des opérations menées.
- **Vie sociale et gouvernance :** préparation, convocation, tenue et suivi des Assemblées Générales, Conseils d'Administration, Comités d'Engagement, de Suivi et Comités Techniques ; rédaction des supports, rapports et procès-verbaux à destination des administrateurs ; accomplissement de l'ensemble des formalités liées aux évolutions du capital, de l'actionnariat ou de la composition des Conseils d'Administration.
- **Gestion administrative et services supports :** gestion comptable, fiscale et financière ; contrôle de gestion et reporting consolidé ; accompagnement juridique et commercial ; conservation informatique et sécurisation des données stratégiques pour l'ensemble des entités.
- **Gestion locative :** saisie et administration des baux, quittancement des loyers et des provisions pour charges, traitement des facturations fournisseurs et régularisation des charges auprès des locataires pour l'ensemble des SEM patrimoniales de la grappe et de leurs filiales. La gestion locative comprend également la gestion technique courante, l'entretien et la maintenance des bâtiments ainsi que l'accompagnement et les relations quotidiennes avec les clients et locataires.





Un ensemble d'outils complémentaires au service des territoires

La Grappe sedia réunit un ensemble cohérent de structures publiques et privées qui œuvrent, chacune avec ses spécificités, au développement harmonieux des territoires. Elle rassemble ainsi des sociétés aux statuts variés mais aux finalités convergentes, articulées autour d'une stratégie commune et d'une vision partagée de l'intérêt général.

Les Sociétés Publiques Locales (SPL) : Territoire 25 dans le Doubs, Territoires 70 en Haute-Saône et Grand Dole Développement 39 dans le Jura sont des outils stratégiques dédiés aux projets complexes d'aménagement, de construction publique, de rénovation ou de développement des énergies renouvelables sur leurs départements respectifs. Elles permettent aux collectivités actionnaires d'agir directement, sans mise en concurrence, pour réaliser leurs projets structurants. Dans ce cadre, sedia intervient en complémentarité comme prestataire, apportant son expertise d'aménageur et de constructeur au service des SPL et de leurs opérations.

Les SEM patrimoniales, telles que PMIE (Agglomération de Montbéliard), aktya (Grand Besançon, Doubs hors pays de Montbéliard et Jura pour partie), Action 70 (Haute-Saône) ou Dijon Bourgogne Business Building (Métropole dijonnaise), jouent un rôle clé dans la construction, l'acquisition, le portage et la gestion de patrimoines immobiliers économiques locatifs à destination d'activités industrielles, artisanales, tertiaires ou commerciales. Pour les projets relevant d'une dimension privée, sedia intervient directement ou en partenariat, apportant ainsi une réponse adaptée et sur mesure aux besoins des entreprises et des territoires.

Les Groupements d'Intérêt Économique (GIE) constituent quant à eux un levier de mutualisation puissant. Ce ne sont pas des entreprises en soi mais des outils de coopération, permettant aux membres de partager, ressources humaines, compétences et moyens matériels. Le GIE Groupe 25 mutualise ainsi les fonctions supports entre sedia et Territoire 25, tandis que NOVEA, regroupant sept EPL d'aménagement de Mulhouse à Chalon-sur-Saône, fédère des expertises spécialisées dans les domaines énergétiques, environnementaux et promotion immobilière.

À cette dynamique publique s'ajoutent des **filiales privées** (SCI, SCCV et SAS) qui apportent souplesse et capacité de mobilisation financière. Les SCI gèrent et valorisent le patrimoine immobilier,

les SCCV facilitent la réalisation et la vente de projets immobiliers structurants, tandis que les SAS nouent des partenariats stratégiques, notamment avec des acteurs privés et bancaires, pour porter des projets d'envergure et favoriser l'innovation. Ces structures sont mobilisées pour des programmes d'habitat, de bureaux, mixtes ou encore pour le développement des énergies renouvelables, offrant ainsi des montages opérationnels adaptés aux enjeux locaux.

La Grappe sedia se positionne ainsi comme un ensemble stratégique et mutualisé, sans lien capitalistique entre les entités, mais unies par une vision commune: proposer aux collectivités et acteurs économiques une palette complète de solutions, alliant rigueur publique et agilité privée afin d'assurer la réussite de projets complexes, durables et adaptés aux besoins des territoires.

Une boîte à outils à disposition des collectivités locales

Cette diversité de structures offre à chaque territoire des outils d'intervention sur mesure, qu'il s'agisse de revitaliser un centre-bourg, d'aménager une zone d'activités, de développer un projet immobilier ou d'investir dans les énergies renouvelables.

Une dynamique collective et des gouvernances autonomes

La Grappe sedia repose sur un modèle fondé sur l'autonomie de chacune de ses structures. Bien qu'animées par une vision commune, les sociétés qui la composent ne possèdent pas de lien capitalistique entre elles et bénéficient ainsi d'une pleine indépendance décisionnelle. Chacune dispose de son propre Conseil d'Administration, garantissant un pouvoir décisionnel propre et une gouvernance de proximité adaptée aux enjeux locaux. Souvent présidées par des élus locaux, ces instances assurent un pilotage au plus près des réalités des territoires, tout en inscrivant l'intérêt général au cœur des orientations stratégiques. Ce fonctionnement autonome, allié à la force du collectif, permet à chaque société de répondre efficacement aux besoins des collectivités et d'agir avec réactivité et pertinence. **La Grappe sedia incarne ainsi un modèle unique, alliant gouvernances indépendantes et dynamique partagée, pour un aménagement durable, cohérent et respectueux des spécificités locales.**

L'intérêt stratégique de la filialisation

Le recours à la filialisation constitue un levier stratégique majeur pour sedia et les SEM patrimoniales. Ce modèle organisationnel permet avant tout une répartition efficiente des risques en compartimentant les activités : chaque filiale absorbe les aléas propres à son domaine, préservant ainsi la stabilité de la grappe et assurant la continuité des projets même dans un environnement incertain. La spécialisation par filiale favorise également le rassemblement de compétences pointues et complémentaires, renforçant l'efficacité et la réactivité des actions menées. Structurer les activités sous forme de filiales offre une transparence accrue sur la gestion financière, élément essentiel pour rassurer les financeurs quant à la solidité des montages économiques et à la maîtrise des risques. Chaque filiale contribue par ailleurs à enrichir le portefeuille de références de la grappe, renforçant ainsi la crédibilité de l'économie mixte auprès des collectivités et des partenaires.

“

sedia illustre
ainsi la force du modèle
d'économie mixte locale :
un collectif soudé,
mobilisé au service
de l'intérêt général
et du développement
harmonieux des territoires.

”



60
ans d'expérience



La Grappe sedia compte plus de 90 salariés opérant sur différents métiers de l'immobilier (aménagement, construction publique et privée, promotion immobilière, gestion locative, énergies renouvelables) et fonctions liées (administration de sociétés, expertises d'appui et fonctions supports).

plus de
90
salariés





chiffre d'affaires

7,49 (en M€)

54,1 (en M€)

volumes
d'opérations



La Grappe est composée de

26
sociétés
existantes



10
filiales
pour sedia

8 EPL

4 SEM
PATRIMONIALES

3 SPL

SEM
SEDIA

16 FILIALES

Grappe sedia

8 SCCV

4 SCI

4 SAS

2 GIE

Groupe 25

GIE

novER

SEM

SEDIA ET FILIALES

1 SCI

8 SCCV

1 SAS

sedia

8 FILIALES POUR LES SEM PATRIMONIALES

PMIE ET FILIALES

1 SCCV

SEM.PMIE
Propriété Immobilière d'Entreprises

1 SAS

2 SCI

AKTYA ET FILIALES

2 SCI

2 SAS

aktya
UNION DES ENTREPRENEURS
DU GRAND EST

NOS DOMAINES D'INTERVENTIONS

Aménageur : aménagement et requalification urbaine du territoire

Agir comme aménageur public, c'est transformer durablement les territoires pour améliorer la qualité de vie des habitants. Les équipes de sedia conduisent des projets d'aménagement et de transformation foncière destinés à l'habitat, aux activités économiques ou à des usages mixtes, en périurbain comme en centre-ville. Elles réalisent études préalables, acquisitions foncières (à l'amiable ou par voie d'expropriation) et planification opérationnelle, jusqu'à la mise en œuvre des travaux et la commercialisation. La requalification de friches, la dépollution et la revalorisation de sites artificialisés sont au cœur de l'action, contribuant ainsi à la sobriété foncière et à la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs.

Construction publique : équipements et infrastructures

Accompagner les collectivités dans la réalisation de leurs équipements publics structurants constitue un axe majeur : écoles, collèges, universités, hôpitaux, maisons de santé, crèches, équipements sportifs et culturels, mais aussi infrastructures de mobilités et parkings. Les prestations proposées vont de l'étude de faisabilité et du montage financier à la maîtrise d'ouvrage déléguée (mandat) ou l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). La réhabilitation et la rénovation énergétique occupent également une place croissante, afin d'améliorer la performance des bâtiments publics et réduire leur impact environnemental.

Construction privée : promotion immobilière et immobilier d'entreprises

Concevoir et réaliser des bâtiments tertiaires, industriels, artisanaux et commerciaux font partie des missions économiques des EPLs, tout comme le développement de programmes résidentiels. L'activité de promotion immobilière privilégie l'intérêt général, avec des logements abordables, des ventes en bloc aux bailleurs publics et des opérations mixtes associant habitat et activités. Les opérations, menées en direct ou via des filiales, mobilisent divers montages contractuels (CPI, VEFA) pour s'adapter aux besoins spécifiques des territoires et des acteurs économiques locaux.

Développement des énergies renouvelables : transition énergétique territoriale

Accompagner la transition énergétique des territoires passe par la mise en place de projets clés en main en matière d'énergies renouvelables. Réseaux de chaleur alimentés par biomasse, géothermie ou chaleur fatale, centrales photovoltaïques sur toitures, ombrières ou au sol : les solutions développées reposent sur l'ingénierie interne et sur des outils comme la SAS Héméré, dédiée au tiers-investissement ou encore par les SPL, qui accompagnent leurs collectivités actionnaires dans le développement de projets photovoltaïques. Cette expertise contribue à réduire l'empreinte carbone des territoires tout en sécurisant leur approvisionnement énergétique et en répondant aux ambitions climatiques des collectivités.



Gestion locative : gestion et valorisation durable du patrimoine

Près de 386 000 m² de locaux d'activités, bureaux et commerces sont aujourd'hui gérés, générant 26,60 M€ de loyers annuels. La gestion comprend la rédaction des baux, la facturation, l'encaissement, la maintenance, l'entretien et la re-commercialisation des locaux vacants. Ce service complet garantit aux collectivités, aux SEM patrimoniales et à leurs filiales une gestion optimisée et sécurisée de leurs actifs, tout en contribuant à la dynamique économique et à l'attractivité des zones d'activités concernées.

Administration des sociétés

La Grappe Sedia est un collectif réunissant des entreprises publiques locales (EPL) et privées de Bourgogne-Franche-Comté, fédérées autour d'une même mission d'intérêt général. Elle rassemble des structures complémentaires couvrant un large éventail d'expertises, allant de l'aménagement et de la construction à l'immobilier, en intégrant également le développement des énergies renouvelables et la gestion locative.

Dans ce cadre, Sedia assure un rôle central dans l'administration et la gouvernance des sociétés qui composent la Grappe. Cette mission traduit sa capacité à structurer, coordonner et accompagner l'action de ses différentes entités, qu'il s'agisse :

- des Sociétés Publiques Locales (Territoire 25, Territoires 70, Grand Dole Développement 39)
- des Sociétés d'Économies Mixtes Patrimoniales (aktya, PMIE, Action70, D3B)
- diverses filiales privées (SAS, SCCV, SCI)
- des Groupements d'Intérêts Économiques (Groupe 25, NOVEA)

Au cœur de cette organisation, sedia joue un rôle pivot en tant que centre de ressources mutualisé en moyens humains et matériels pour l'administration de 26 sociétés à fin 2024. Cette organisation en grappe offre aux collectivités actionnaires du Doubs, du Jura et de la Haute-Saône un panel complet de compétences et d'expertises, mobilisables selon les besoins de chaque territoire. Elle garantit une gestion partagée des Entreprises Publiques Locales (SEM, SPL) et de leurs filiales, tout en assurant une cohérence stratégique d'ensemble.

UNE DÉMARCHE STRATÉGIQUE EXEMPLAIRE ET NOVATRICE DANS LE MONDE DES EPL



*Effectif total (compris temps plein et affectation partielle) au 31-12-2024



NOTRE RAISON D'ÊTRE ET NOTRE ENGAGEMENT RSE

Dans un monde en constante évolution, sedia s'engage, aux côtés de ses partenaires, pour le développement harmonieux de tous les territoires, en collaboration avec les collectivités et au service des usagers. Nous impulsons des manières innovantes et sobres d'aménager et de construire, dans le respect de notre environnement et de nos valeurs sociétales.



MESURER ET ANALYSER L'AVANCÉE DES AXES STRATÉGIQUES RSE GRÂCE À DES INDICATEURS ADAPTÉS

GOUVERNANCE



OBJECTIF : Organisation claire, définition précise des responsabilités, communication transparente, organes décisionnels efficaces

- Nombre de CA, de bureaux, d'organes décisionnaires
- Nombre de journées de participations au sein des réseaux
- Publication sur les réseaux sociaux : nombre de lecteurs, d'articles...

SOCIAL



OBJECTIF : Qualité de vie au travail, équité, conditions de travail et partage de la valeur

- Indicateur EgaPro
- Score de satisfaction des collaborateurs

ÉCONOMIE



OBJECTIF : Innovation, optimisation des ressources, encourager les pratiques durables et responsables

- Labellisation–Certification énergétiques et environnementales–Lauréats EFFILOGIS
- Efficience économique dans le respect RSE

TERRITOIRE



OBJECTIF : Coopération avec des partenaires locaux, soutien aux filières locales, achats responsables

- Établissement d'un schéma d'achats socialement et écologiquement responsables
- Heures d'insertion professionnelle

ENVIRONNEMENT



OBJECTIF : Sobriété foncière, réduction de l'empreinte carbone, énergies renouvelables, économie circulaire et préservation de la biodiversité

- Évolution de l'artificialisation des sols (en m² ou %) dans les projets d'aménagement
- Évolution des surfaces en réhabilitation–constructions neuves
- Quantité d'énergie renouvelable produite et distribuée annuellement (Puissance de panneaux PV installés, nombre d'opérations couvertes, MI de réseau de chaleur créé)
- Nombre d'opérations avec des objectifs ambitieux d'économie circulaire



ENGAGEMENTS ET ACTIONS RSE DE SEDIA

Face à la dégradation progressive de notre écosystème et aux défis environnementaux et sociétaux actuels, sedia affirme pleinement son rôle d'acteur engagé. Aménageur et constructeur territorial, l'entreprise agit avec la conviction que ses choix et ses projets peuvent contribuer concrètement à transformer les territoires et à améliorer la qualité de vie des habitants. Cette responsabilité est au cœur de sa mission : proposer des solutions qui concilient développement économique, équilibre social et préservation durable de l'environnement.

Consciente de son impact et animée par la volonté de faire évoluer les pratiques de son secteur, sedia inscrit ses actions dans un cadre ambitieux : atteindre la neutralité carbone, limiter l'artificialisation des sols et renforcer la résilience des territoires. Elle anticipe ainsi les mutations imposées par les politiques publiques nationales et locales (Stratégie Nationale Bas-Carbone, loi Climat et Résilience, objectif ZAN 2050), et les dépasse, en intégrant dès la conception des projets la sobriété foncière et énergétique, la préservation des ressources et la protection de la biodiversité.

Cette ambition environnementale s'accompagne d'un engagement sociétal fort, sedia place l'éthique, la transparence et la responsabilité au cœur de sa gouvernance. Elle veille à associer l'ensemble des parties prenantes locales, et à promouvoir une relation équilibrée et durable avec ses fournisseurs et partenaires. À travers ses choix d'aménagement, ses modes constructifs et ses pratiques internes, elle contribue à un aménagement plus inclusif, sobre et responsable, et affirme ainsi son rôle d'entreprise publique locale engagée au service du bien commun.

En 2024, sedia a formalisé cette démarche à travers l'adoption d'une charte RSE structurante. Véritable fil conducteur de son action, cette charte fixe les priorités et oriente ses décisions autour de grands axes : gouvernance et éthique, impact environnemental (réduction de l'empreinte carbone, sobriété énergétique et foncière, gestion responsable des ressources), relations équilibrées avec les fournisseurs et valorisation des équipes internes. Plus qu'une simple réponse aux attentes réglementaires ou sociétales, cette politique RSE incarne la responsabilité que sedia porte en tant qu'aménageur-constructeur : être un acteur moteur de la transition écologique et sociale des territoires.

CONCRÉTISER LES ENGAGEMENTS À TRAVERS LES PROJETS

Accélérer la transition énergétique

Face à la crise climatique et à la volatilité des prix de l'énergie, sedia accompagne les territoires dans le développement d'énergies renouvelables et de bâtiments et d'ouvrages sobres (peu énergivores et économes en matière première) et vertueux. En lien avec les collectivités, elle déploie des solutions concrètes d'autoconsommation photovoltaïque : à Vesoul, deux projets sont en cours de montage avec la SPL Territoires 70, sur la station d'épuration de Pusey et sur le centre de tri de déchets, avec une puissance attendue de plus de 500 kWc. À Dole, des toitures d'écoles et d'équipements publics seront équipées de panneaux photovoltaïques, dans le cadre d'un schéma global piloté par la SPL Grand Dole Développement 39.

Réemployer, rénover, optimiser

Pour réduire l'artificialisation des sols et limiter l'impact environnemental de ses chantiers, sedia s'engage pour une économie circulaire appliquée à l'aménagement et à la construction : réemploi de matériaux, valorisation du bâti existant, reconversion de friches, densification des sites, réduction des déchets. À Besançon, la reconversion de l'ancienne caserne de l'Arsenal en locaux universitaires pour le Rectorat illustre cette approche : conservation des façades historiques en pierre de taille, réemploi in situ de matériaux déconstruits, surélévation et requalification thermique pour accueillir les nouveaux usages.

De même, le projet « **Microtech** » sur le campus **TEMIS** a permis la **surélévation et la rénovation complète** d'un bâtiment tertiaire de 2006, avec un gain de performance énergétique et sans emprise foncière nouvelle.

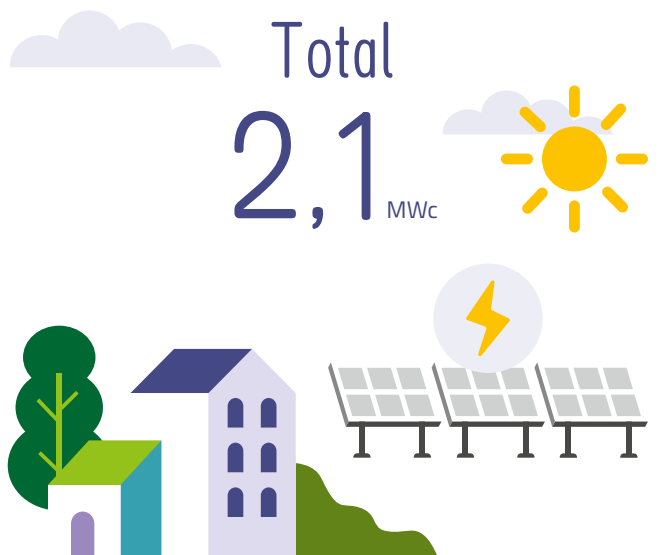
Une RSE en action

Cette dynamique RSE témoigne de la volonté de sedia d'agir concrètement pour transformer les territoires, en conciliant ambition environnementale, performance économique et utilité sociale. Chaque projet mené renforce ainsi son rôle d'acteur public engagé au service d'un aménagement durable, inclusif et responsable.

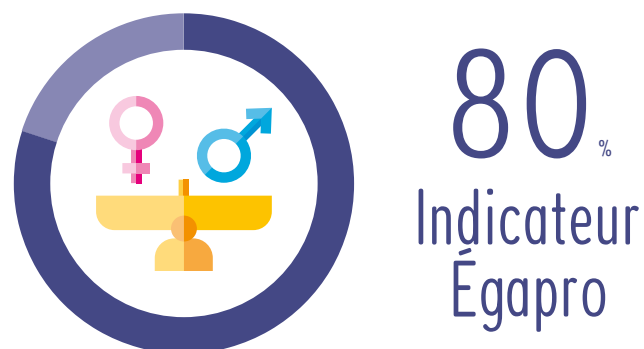
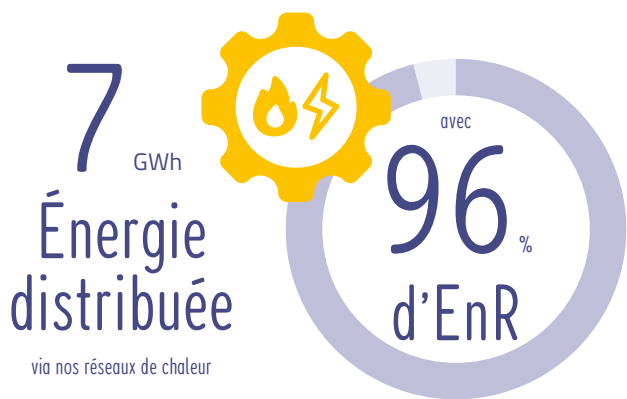
INDICATEURS RSE

Électricité renouvelable – Puissance de panneaux photovoltaïques installée

- En propre: environ **537 kWc** installés
- En propre puis revendus: environ **792 kWc** supplémentaires installés
- Via des mandats, conduites ou AMO: environ **800 kWc** supplémentaires installés (souvent sur de petits projets)



Chaleur renouvelable



TEMPS FORTS 2024 ET ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

Janvier
2024

16-01-2024

- > Signature d'un protocole d'accord de Saône pour le projet Pôle Porte Sud – Village Services du Plateau

30-01-2024 (interne)

- > Sensibilisation aux Violences Sexuelles et Sexistes au Travail – QVCT

31-01-2024

- > Signature du contrat de Conception-Réalisation – Les Mesnils-Pasteur à Dole

Juin
2024

30-04-2024 (interne)

- > Participation au forum « Alternance et stage » à Besançon

03-04-2024 TERRITOIRE 25

- > Conférence de presse sur le site de PSA Sud

Avril
2024

03-06-2024 (interne)

- > Tournoi des partenaires du GBDH

11-06-2024 SEDIA

- > Inauguration du Quartier des Vergers à Damparis

14-06-2024 (interne)

- > EKIDEN Course interentreprises

Juillet
2024

05-07-2024 (interne)

- > Assemblée Générale du personnel

Septembre
2024

02-09-2024 G2D39

- > Inauguration du Groupe scolaire Simone Veil à Dole

Décembre
2024

04-12-2024 TERRITOIRE 25

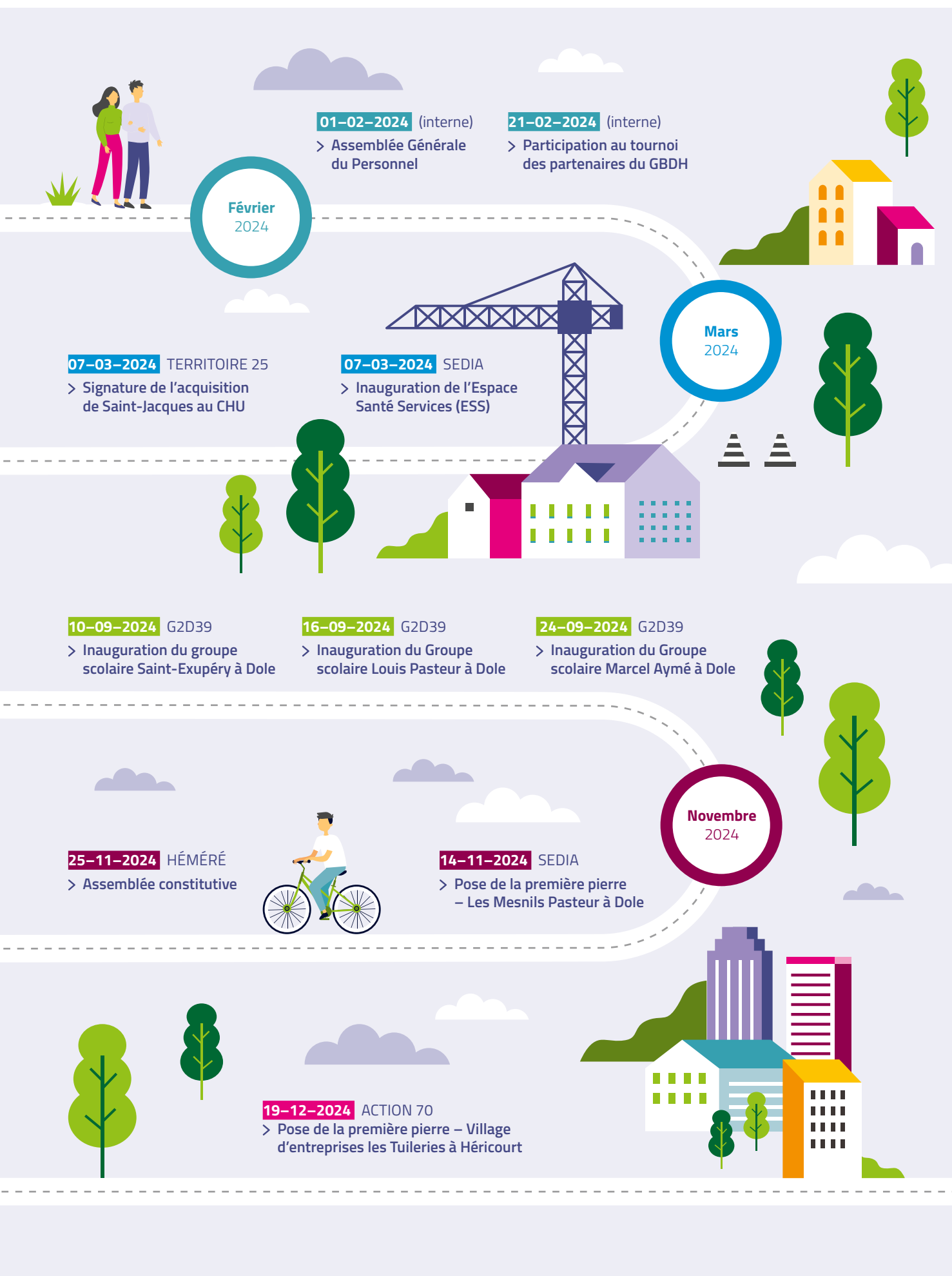
- > Signature du traité de concession pour l'aménagement de la friche BRICOSTOC à Dannemarie-sur-Crète

18-12-2024 D3B

- > Présentation de D3B

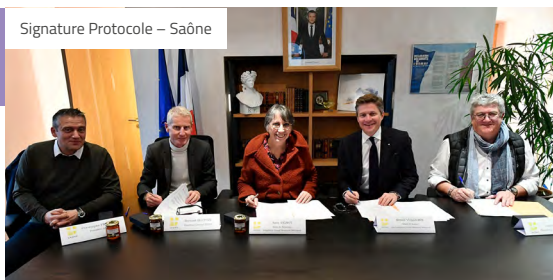
18-12-2024 (interne)

- > Arbre de Noël de la Grappe



JANVIER

Signature Protocole – Saône



FÉVRIER

AG du Personnel



Tournoi GBDH



Signature – Les Mesnils Pasteur



MARS

Inauguration ESS



Acquisition Saint-Jacques

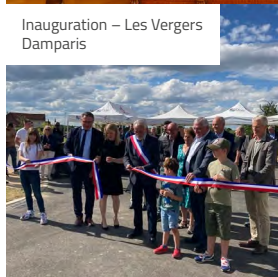


Conférence de presse – PSA Sud



JUIN

Inauguration – Les Vergers Damparis



Tournoi du GBDH



Ekidon



AG du Personnel



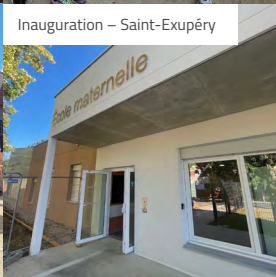
JUILLET

SEPTEMBRE

Inauguration – Simone Veil



Inauguration – Saint-Exupéry



Inauguration – Marcel Aymé



NOVEMBRE

Première pierre – Les Mesnils Pasteurs



Hémère – Assemblée constitutive



DÉCEMBRE

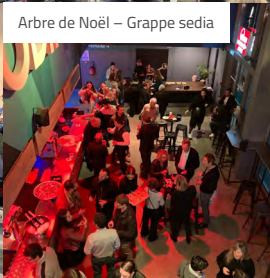
T25 – Bricostoc



D3b



Arbre de Noël – Grappe sedia



Première pierre – Les Tuileries Héricourt



01

Collectivités : accompagner
les territoires dans leurs
transformations





DES TERRITOIRES EN MUTATION, UNE MISSION RENOUVELÉE POUR SEDIA

Face aux bouleversements écologiques et économiques, aux changements démographiques et à la raréfaction du foncier, les collectivités locales sont appelées à repenser leurs stratégies d'aménagement. sedia les accompagne dans cette mutation, en mettant à leur service son expertise, sa capacité d'innovation et sa connaissance des dynamiques territoriales. Il s'agit de revaloriser d'anciens sites et de limiter l'étalement urbain, tout en renforçant l'attractivité économique locale. Ces enjeux multiples exigent une approche globale et durable du développement territorial. sedia agit comme partenaire de confiance des élus pour créer les conditions d'un développement équilibré, durable et solidaire.

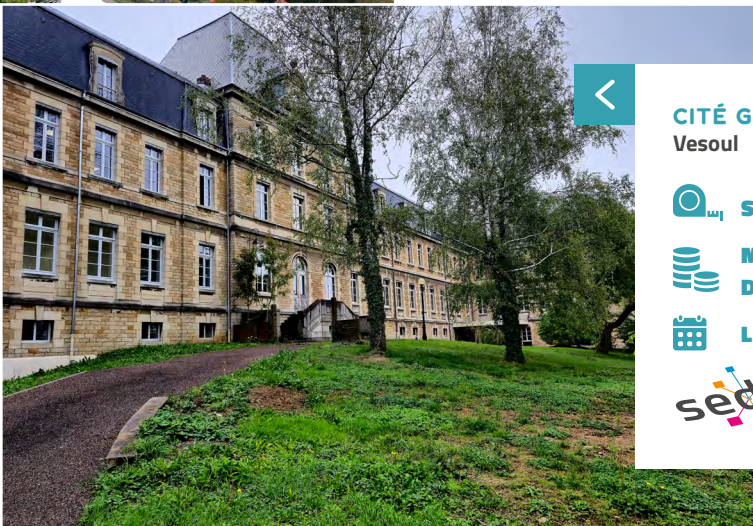
REVITALISER LES CENTRES-VILLES ET REQUALIFIER LES FRICHES URBAINES

Les villes moyennes et les centres-bourgs vivent une perte d'attractivité résidentielle et commerciale. Face à la vacance de nombreux bâtiments, à l'obsolescence de certains équipements et au risque d'artificialisation des sols, la requalification du bâti existant et la transformation des friches urbaines sont des réponses vertueuses et stratégiques. Ces outils permettent de densifier les centralités existantes, de préserver les terres agricoles, de valoriser le patrimoine bâti et de créer de nouveaux lieux de vie et d'activités.

À Vesoul, la Cité Gérôme incarne l'ambition de redonner vie à un patrimoine inoccupé en plein centre-ville. Implantée sur le site d'un ancien collège du XVII^e siècle, l'opération est pilotée par sedia pour le compte de Territoires 70, dans le cadre d'une mission commandée par la Ville de Vesoul, la Communauté d'Agglomération de Vesoul et le Conseil départemental de la Haute-Saône.

Cette transformation urbaine globale comprend plusieurs volets :

- La réhabilitation du bâti ancien, pour préserver et valoriser l'héritage architectural du site ;
- Une stratégie de revitalisation de centre-ville réussie, alliant valorisation du patrimoine, dynamisation économique (formation et emploi), amélioration des mobilités douces et renaturation de l'espace urbain ;
- Le développement d'activités publiques et de formation professionnelle – un Centre de Formation des Apprentis (CFA) sera livré en 2027 ;
- La création de logements : 33 logements en co-promotion avec SMCI, dont la livraison est prévue en 2025.



CITÉ GÉRÔME Vesoul



SURFACE : 3 ha



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 31,40 M€ HT

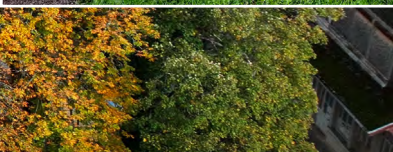


LIVRAISON : 2027



pour le compte de

Territoires 70



CONCEVOIR DES QUARTIERS DURABLES ET ÉVOLUTIFS

Les attentes en matière de logements et de qualité de vie évoluent et les impératifs environnementaux s'intensifient. L'aménagement de quartiers ne peut plus être figé : il doit s'adapter aux besoins locaux dans le temps, intégrer des fonctions mixtes et préserver les ressources naturelles.

La ZAC des Dames du Quin à Baume-les-Dames incarne cette approche adaptative. sedia, concessionnaire depuis 2011, pilote un développement progressif intégrant logements, commerces, parc paysager, mobilités douces et services. La dernière tranche prévoit un mail piétonnier et l'ouverture d'un parc éco-pâturé. Une illustration concrète d'un urbanisme à la fois adapté à son territoire, évolutif et attractif ».

RÉNOVER LES GRANDS ÉQUIPEMENTS PUBLICS POUR RÉPONDRE AUX NOUVEAUX USAGES

Qu'il s'agisse d'éducation, de justice ou d'autres services régaliens, les équipements publics structurants des territoires doivent eux aussi se transformer pour répondre aux normes actuelles et aux besoins des usagers. De nombreuses infrastructures anciennes nécessitent des modernisations lourdes : mise en sécurité et accessibilité, rénovation énergétique, adaptation fonctionnelle à de nouveaux usages pédagogiques ou administratifs, etc. Ces chantiers complexes doivent composer avec la conservation du patrimoine bâti quand il est historique, et avec la continuité du service public pendant les travaux. Face à ces défis, sedia se positionne en assistant à maîtrise d'ouvrage ou en mandataire de la collectivité maître d'ouvrage, apportant son savoir-faire technique et sa capacité de pilotage pour garantir le succès de ces projets stratégiques.



ZAC DES DAMES DU QUIN Baume-les-Dames



SURFACE : 29,5 ha



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 13,80 M€ HT



LIVRAISON : 2032





LYCÉE FRIANT Poligny



SURFACE : 2 500 m² de SDP



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 14,10 M€ HT



LIVRAISON : mai 2025



PALAIS DE JUSTICE Besançon



SURFACE : 17 000 m² de SDP



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 7,20 M€ HT



LIVRAISON : 2030



Ainsi, au Palais de Justice de Besançon (25), sedia accompagne l'État (Ministère de la Justice) dans une opération exemplaire de rénovation globale. Le Palais de Justice, monument emblématique situé au cœur de la capitale comtoise, va faire l'objet d'une réorganisation complète et d'une remise aux normes indispensable. L'enjeu est double : préserver la valeur patrimoniale des bâtiments anciens (dont six salles d'audience historiques ornées de boiseries et plafonds classés) tout en opérant une modernisation fonctionnelle et technique de grande ampleur. Le projet prévoit notamment d'optimiser la performance énergétique du site (isolation, traitement de l'humidité, amélioration de la qualité de l'air), de mettre en accessibilité l'ensemble des circulations et des espaces d'accueil pour les personnes à mobilité réduite, de moderniser les systèmes de sécurité incendie, et de restaurer les parties extérieures (parvis, coursives et patio) en améliorant leur accessibilité. sedia intervient dès la phase d'études, en tant qu'assistant du maître d'ouvrage chargé de veiller à la qualité des études techniques et architecturales.

De même, la restructuration du lycée Friant à Poligny (39) mobilise l'expertise de sedia pour conjuguer patrimoine et modernité au service de l'éducation. Implanté au cœur du centre historique de Poligny, le lycée hôtelier Friant occupe en partie un ancien collège des Oratoriens du XVII^e siècle. La Région Bourgogne-Franche-Comté, maître d'ouvrage, a confié à sedia une mission de mandat pour piloter cette opération complexe, en site occupé, sans interrompre la scolarité des élèves. L'ensemble des locaux pédagogiques profitera de cette modernisation : le centre de documentation et d'information (CDI), les salles d'enseignement technologique et les laboratoires de sciences sont entièrement réaménagés et remis à neuf, dans le respect du caractère historique des bâtiments (préservation des façades, voûtes et éléments remarquables intérieurs).

MAINTENIR DES SERVICES DE PROXIMITÉ EN MILIEU RURAL ET PÉRIURBAIN

Les transformations territoriales passent également par le renforcement des services publics de proximité, indispensables à la cohésion sociale et à l'égalité des citoyens devant l'accès aux soins, à la petite enfance ou aux services du quotidien. En zones rurales ou périurbaines, nombre de collectivités doivent innover pour maintenir ces services malgré des moyens limités et une demande évolutive (familles à accueillir, personnes âgées à soigner, etc.). sedia se positionne en partenaire des communes et intercommunalités pour concevoir et réaliser des équipements à taille humaine, adaptés aux besoins locaux. Son intervention, souvent via des mandats de maîtrise d'ouvrage ou de l'assistance technique, permet de sécuriser le montage financier (mobilisation de subventions, optimisation des coûts) et de garantir une construction de qualité, et des objectifs environnementaux ambitieux.

sedia accompagne la construction de projets à taille humaine. À Frahier-et-Chatebier, elle a piloté la réalisation de la crèche "Les Fraloupiots", HQE de 20 places (de 10 semaines à 4 ans) livrée en 2024. Finalement, ce nouvel équipement public offrira aux familles du secteur un service de garde de qualité tout en contribuant à fixer de jeunes actifs sur le territoire.

De même, la maison de santé pluridisciplinaire de Mouthe (25) vient répondre à un enjeu de désert médical dans le Haut-Doubs. Mouthe et ses environs, situés en zone de montagne, souffraient d'une offre de soins limitée et de locaux de santé devenus exigus face à l'augmentation des patients. Pour garantir un accès aux soins de proximité, sedia assiste le Centre Hospitalier Intercommunal de Haute-Comté (maître d'ouvrage) dans un projet d'extension et de modernisation du centre de santé existant (Maison de santé René Salins). L'opération prévoit la création d'une extension de 500 m² et la rénovation de 370 m² de locaux actuels (Tendre vers un bâtiment RE 2020 (neuf) et BBC rénovation (existant)), afin de réunir en un même lieu plusieurs professionnels : médecins généralistes, ostéopathe, psychologue, orthophoniste, infirmiers, kinésithérapeute.

INNOVER POUR ALLIER UTILITÉ SOCIALE ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Enfin, certaines transformations territoriales requièrent d'innover sur le plan social tout en maintenant une exigence environnementale élevée. sedia s'implique dans des projets pilotes à forte utilité sociale, en apportant son expertise pour que ces réalisations intègrent dès leur conception les meilleures pratiques en matière de construction durable. Il en résulte des opérations exemplaires qui montrent qu'il est possible de traiter des enjeux de société sensibles tout en contribuant aux objectifs climatiques et écologiques.



CRÈCHE DES FRALOUPLOTS Frahier-et-Chatebier



SURFACE : 305 m²



MONTANT DE L'OPÉRATION : 1,12 M€ HT



LIVRAISON : septembre 2024



pour le compte de
action 70



MAISON DE SANTÉ Mouthe



SURFACE : 870 m²

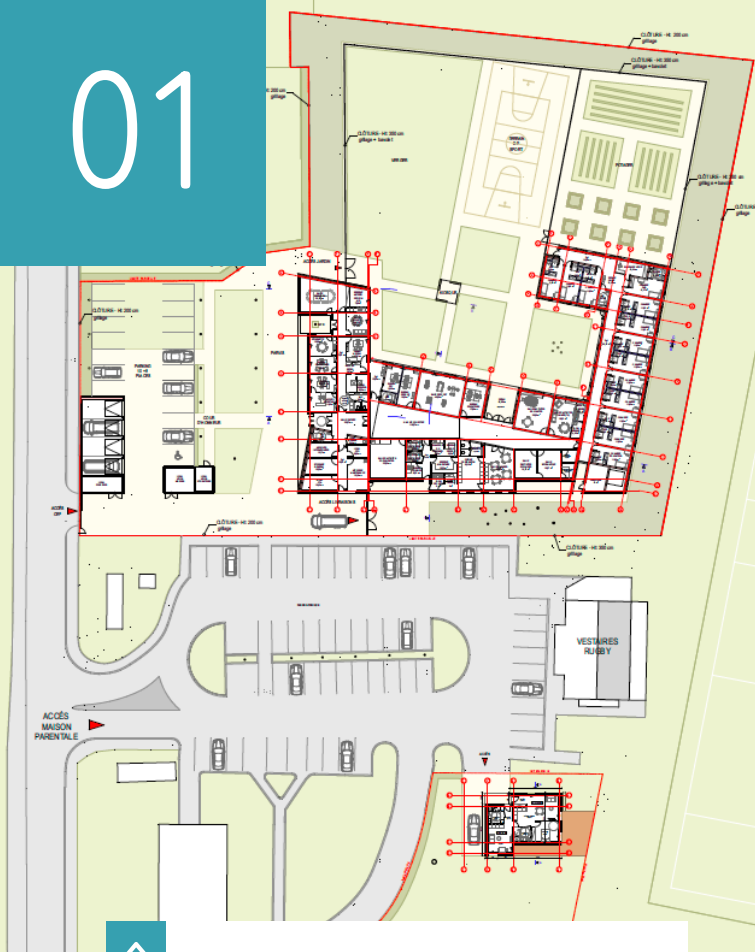


MONTANT DE L'OPÉRATION : 1,96 M€ HT



LIVRAISON : 2027





CENTRE ÉDUCATIF FERMÉ

Lure



SURFACE : 778 m²



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 3,50 M€ HT



LIVRAISON : 2027



À Lure, sedia accompagne le Ministère de la Justice pour mener à bien la construction d'un Centre Éducatif Fermé (CEF). Sur un programme architectural d'environ 780 m² utiles, il s'agit de réaliser un ensemble cohérent comprenant : une unité d'hébergement sécurisée de 12 chambres individuelles pour les jeunes, une unité pédagogique avec des salles de classe et d'activités, une unité de vie commune pour la restauration et la vie quotidienne, ainsi qu'une unité administrative (bureaux du personnel, salles de réunion). Au-delà de la complexité inhérente à ce programme – qui doit concilier des exigences de sécurité, d'encadrement éducatif et de confort de vie – la maîtrise d'ouvrage (Ministère) a fixé un objectif fort d'exemplarité environnementale. sedia, missionnée en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage, veille donc à intégrer les meilleures pratiques de construction durable dans le projet dès la phase conception. Le bâtiment visera la conformité à la réglementation environnementale RE2020, garantissant une haute performance énergétique et un faible impact carbone. Des matériaux biosourcés et locaux seront privilégiés pour la structure et l'isolation, afin de réduire l'empreinte écologique tout en créant un environnement intérieur sain pour les jeunes. Une attention particulière sera portée à la gestion de l'énergie (isolation thermique poussée, ventilation double-flux, éclairage LED, etc.) et des ressources (dispositifs de récupération des eaux pluviales, optimisation de l'entretien des espaces extérieurs).

UN ACTEUR DE PROXIMITÉ, STRATÈGE DE LA TRANSFORMATION LOCALE

À travers l'ensemble de ces actions, sedia montre sa polyvalence et son engagement au service des territoires en évolution. Revitalisation des centres-villes – centres-bourgs et requalification de friches urbaines, aménagement de quartiers sur mesure, modernisation d'équipements publics patrimoniaux, consolidation des services de proximité ou encore projets à forte innovation sociale : chaque thématique trouve une réponse concrète dans les opérations menées. Le fil conducteur de ces réalisations est la volonté de construire un avenir territorial équilibré, où développement rime avec durabilité et solidarité. En demeurant aux côtés des élus et des acteurs locaux à chaque étape, sedia remplit pleinement sa mission d'origine : accompagner les territoires dans leurs transformations et contribuer, projet après projet, à améliorer le cadre de vie et l'attractivité de nos territoires.

02

Stimuler le développement
économique et l'attractivité
du territoire



S'ENGAGER POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES

Au cours des dernières décennies, de profonds changements économiques ont bouleversé les territoires : désindustrialisation laissant derrière elle des friches, délocalisations suivies aujourd'hui de premières relocalisations industrielles, évolution du marché de l'emploi et des qualifications, sans oublier les transitions écologique et énergétique.

Ces mutations interrogent l'attractivité à la fois productive (pour les entreprises) et résidentielle (pour les habitants) des territoires. Pour y répondre, sedia se positionne comme un opérateur public local innovant, capable d'aménager des zones d'activités et de bâtir des infrastructures adaptées, tout en revitalisant les centres-villes et en accompagnant les nouvelles filières. Son action concilie développement économique et sobriété foncière : la priorité est donnée au recyclage des friches et à la réutilisation des espaces déjà artificialisés, afin de limiter l'étalement urbain et de préserver le foncier agricole et naturel.

sedia intervient ainsi en ingénierie (études, montage de projets) comme en maîtrise d'ouvrage opérationnelle pour le compte des collectivités, avec un même objectif : créer les conditions d'un développement économique durable et équilibré du territoire, au service de l'attractivité et de la résilience locale.

REQUALIFIER LES FRICHES INDUSTRIELLES EN OPPORTUNITÉS ÉCONOMIQUES

Avec la désindustrialisation, de nombreux sites industriels désaffectés ponctuent le paysage local. Ces friches constituent un gisement foncier précieux pour développer de nouvelles activités sans consommer de terrains vierges. L'enjeu est double : dépolluer et revaloriser ces sites stratégiques, souvent bien situés, tout en y implantant de nouveaux projets créateurs d'emplois. sedia joue un rôle clé de catalyseur dans la reconversion de ces friches en espaces dynamiques. Son expertise d'aménageur lui permet de transformer ces sites délaissés en atouts pour le territoire, en mobilisant des financements publics (européens, nationaux, régionaux) et en planifiant des aménagements respectueux de l'environnement. Requalifier une friche, c'est non seulement éviter l'artificialisation de nouveaux sols, mais aussi redonner vie à un quartier et renforcer l'attractivité locale en y installant des entreprises ou des services innovants.

Par exemple, à Héricourt (Haute-Saône), sedia pilote, par le biais de la SEM patrimoniale **Action 70, la reconversion de l'ancienne friche des Tuileries**, en plein centre-ville, en un espace d'activités économiques accueillant un village d'entreprises de 1 000 m². Intégré au programme national Petites Villes de Demain, ce projet de recyclage urbain illustre une démarche exemplaire de sobriété foncière : il réinvestit un site industriel abandonné en cœur de ville. Deux bâtiments modulables y seront construits pour héberger de jeunes entreprises artisanales ou de petite industrie. La voirie de desserte sera mutualisée et connectée au quartier alentour, signe d'une insertion urbaine soignée. De même, sur d'autres sites en reconversion, sedia pour le compte d'aktya, s'attache à dépasser les normes environnementales minimales : c'est le cas par exemple à Besançon du projet **Nano, un bâtiment d'activités mixtes en cours de reconstruction sur un immeuble obsolète**, démolé puis repensé pour accueillir de petites entreprises microtechniques et un restaurant.



FRICHE DES TUILIERIES Héricourt



SURFACE : 500 m²



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 1,53 M€ HT



LIVRAISON : 2025



pour le compte de
action 70



À travers ces opérations, sedia contribue à rendre aux friches industrielles une nouvelle utilité économique, renforçant l'attractivité du territoire sans consommation additionnelle de foncier.

REVITALISER LES CENTRES-VILLES POUR DYNAMISER LE COMMERCE LOCAL

Parallèlement aux zones industrielles en périphérie, les centres-villes et centres-bourgs ont eux aussi souffert de mutations économiques : développement des zones commerciales périurbaines, commerce en ligne, dégradation de l'habitat ancien... Autant de facteurs qui ont conduit à la vacance commerciale et à la dévitalisation progressive de cœurs de ville autrefois très animés. Or, un centre-ville dynamique est un vecteur essentiel d'attractivité résidentielle et touristique, et donc indirectement un facteur d'attractivité économique. Consciente de cet enjeu, sedia accompagne les collectivités dans des stratégies de redynamisation des centralités urbaines, en mobilisant son savoir-faire d'ensemblier : études préalables, ingénierie financière, opérations mixtes alliant habitat, commerce et services, etc. L'approche consiste à réinvestir l'existant (immeubles vacants, îlots dégradés) pour y ramener des activités et des habitants, plutôt que d'étendre la ville. sedia intervient souvent en appui d'opérations de revitalisation portées par des collectivités locales, en apportant son expertise technique et son expérience en montage d'opérations complexes.

C'est le cas à **Dole**, engagée dans le programme national « **Action Cœur de Ville** ». Sur place, sedia assiste la Société Publique Locale Grand Dole Développement 39 (G2D39) et la Ville de Dole dans un vaste projet de reconquête du centre-ville. La concession « Cœur de ville » vise, sur 20 ans, à acquérir et réhabiliter des immeubles stratégiquement situés afin de remettre sur le marché des locaux commerciaux vacants et de stimuler ainsi une offre commerçante diversifiée en centre-ville.



BÂTIMENT D'ACTIVITÉ NANO

Besançon | Temis



SURFACE : 3 150 m²



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 7,50 M€ HT



LIVRAISON : 1^{er} trimestre 2027



pour le compte de
aktya



À travers beaucoup de ces actions, sedia affirme sa posture d'acteur global du développement territorial, soucieux de concilier attractivité, sobriété foncière et résilience économique.





CENTRE-VILLE Dole



SURFACE : périmètre Action Cœur de Ville



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 2,56 M€ HT



LIVRAISON : 1^{er} trimestre 2027

pour le compte de
Société Publique Locale
SPL G2D39
Grand Dole Développement 39



Concrètement, cela s'est traduit en 2024 par la transformation de cellules inoccupées en nouvelles enseignes comme des commerces de proximité, des restaurants-bars ainsi que des ateliers d'artisans. À terme, c'est une dizaine de cellules commerciales qui auront été réinvesties grâce à cette opération.

ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DES PME ET DES FILIÈRES LOCALES

Le tissu économique local est majoritairement composé de PME-PMI, d'entreprises artisanales et de start-up innovantes, souvent issues de filières historiques du territoire (microtechniques, horlogerie, agroalimentaire...) ou de secteurs émergents. Leur croissance et leur ancrage local dépendent en partie de la capacité du territoire à leur offrir des solutions immobilières adaptées : locaux modulables, loyers abordables, espaces partagés favorisant l'innovation, etc. Conscient que l'absence de bâtiments disponibles peut freiner le développement des entreprises (ou les pousser à s'implanter ailleurs), sedia développe, aux côtés des collectivités et de partenaires publics-privés, une offre diversifiée d'immobilier d'activité. Cela se traduit par la création de villages d'entreprises, d'hôtels d'entreprises ou d'autres bâtiments mutualisés, qui servent de tremplin pour les jeunes sociétés en phase d'industrialisation ou pour les petites industries locales en manque de place.

Dans le **Haut-Doubs, à Morteau**, sedia pour le compte d'aktya (maître d'ouvrage), accompagne le déploiement d'un espace économique ambitieux dédié aux métiers de l'horlogerie, de la bijouterie et des microtechniques. Le projet lancé en 2023 prévoit la construction de deux bâtiments complémentaires intégrant un pôle d'innovation et de formation : salles de cours, bureaux pour start-up, espaces de coworking et même une cafétéria et une terrasse conviviale, le tout organisé autour d'un noyau central favorisant les échanges entre étudiants, jeunes entrepreneurs et industriels. Le programme offre également des ateliers industriels modulables, avec grande hauteur sous plafond, accès livraisons facilités par des portes sectionnelles et infrastructures techniques modernes (dont une toiture partiellement végétalisée pour une meilleure insertion paysagère). Conçu sur le modèle d'un village d'entreprises, cet ensemble permettra d'accueillir simultanément plusieurs entreprises en développement, chacune disposant de ses espaces privatifs tout en bénéficiant de services partagés.



ESPACE ÉCONOMIQUE « LE TREMPLIN » Morteau



SURFACE : 2 700 m²



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 5,30 M€ HT



LIVRAISON : fin 2026

pour le compte de
aktya
COMITÉ DE DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE





ZAC VESOUL SUD Échenoz-la-Méline



SURFACE : 39 ha



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 11,50 M€ HT



LIVRAISON : fin 2032



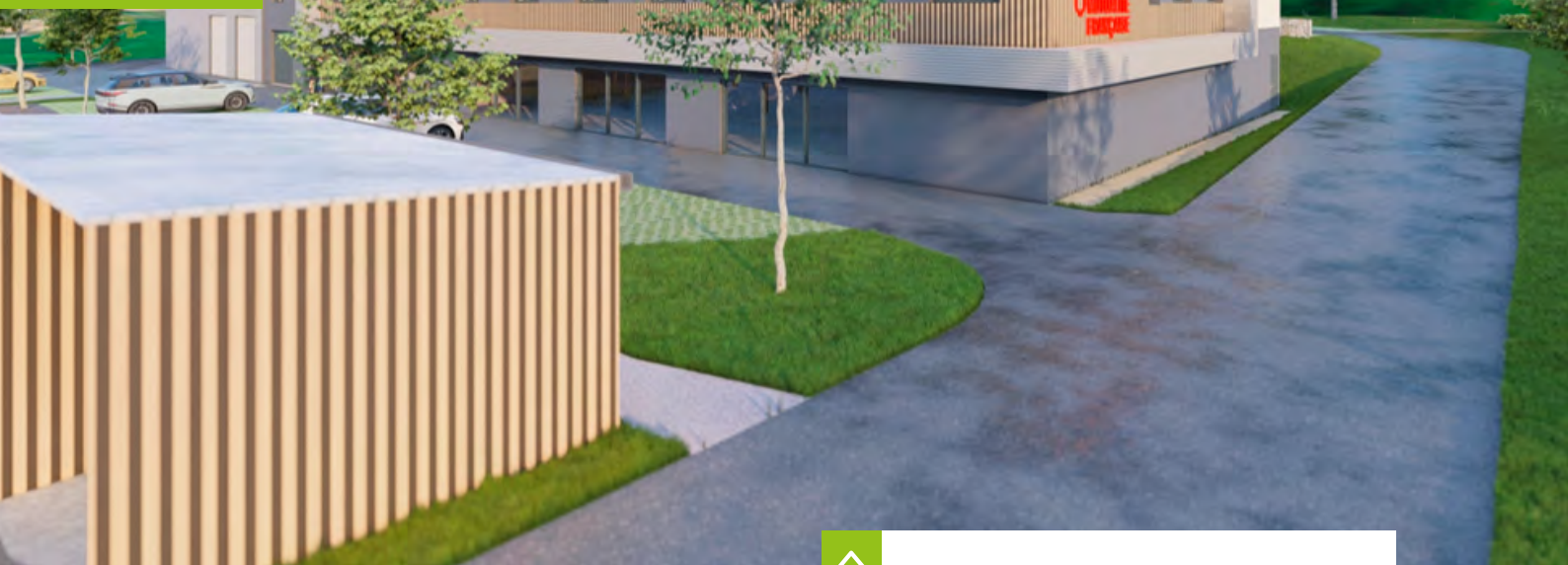
D'autres projets similaires voient le jour dans le reste du territoire : en Haute-Saône, un accord-cadre a par exemple été mis en place pour déployer un modèle reproductible de villages d'entreprises sur plusieurs sites identifiés avec le Département.

Ces infrastructures légères, engagées avec le soutien des collectivités (Communautés de communes, Département, Région...), facilitent le parcours résidentiel des entreprises du territoire : de la création en pépinière à l'implantation dans un village d'entreprises puis, à terme, l'acquisition de leur propre bâtiment, chaque étape de croissance peut ainsi se dérouler localement, sans rupture. En dotant le territoire d'une telle offre d'accueil évolutive, sedia contribue à fidéliser les entreprises sur place et à maintenir un tissu économique diversifié, gage d'emplois locaux pérennes.

ATTIRER LES FILIÈRES D'AVENIR ET RELANCER L'INDUSTRIALISATION

Si soutenir les acteurs locaux est indispensable, le territoire doit également attirer de nouvelles activités stratégiques pour créer les emplois de demain. La transition écologique et énergétique ouvre notamment la voie à l'émergence de filières industrielles d'avenir (hydrogène, énergies renouvelables, recyclage, etc.), tandis que d'autres secteurs stratégiques se développent comme la santé ou les biotechnologies. Ces nouvelles industries recherchent des sites d'implantation compétitifs, disposant d'infrastructures adaptées et d'un écosystème local favorable (main-d'œuvre qualifiée, partenaires industriels, soutien des collectivités). Le rôle de sedia est de faciliter l'accueil de ces investissements sur le territoire, en proposant des solutions immobilières clés en main et des montages partenariaux sur mesure pour sécuriser leur installation.





LES MESNILS PASTEUR

Dole



SURFACE : 2 463 m²



MONTANT DE L'OPÉRATION : 5,60 M€ HT



LIVRAISON : 1^{er} trimestre 2027



Dans le domaine de la santé, autre filière d'avenir, sedia accompagne également des projets structurants. **À Dole**, elle copilote avec un opérateur privé (SH Partner's) la réalisation d'un **pôle tertiaire santé** sur le quartier des Mesnils Pasteur. Ce programme, conçu en co-promotion et en conception-réalisation, répond à la demande de deux acteurs du secteur médico-social qui souhaitaient s'implanter à Dole. En regroupant ces entreprises sur un même site moderne et fonctionnel, le projet vise à créer une synergie locale autour de la thématique santé.

L'année écoulée a justement été marquée par l'implantation dans le **Pays de Montbéliard** d'une entreprise emblématique de la filière hydrogène: la **société Gen-Hy**, conceptrice d'électrolyseurs nouvelle génération, a choisi d'y construire sa première usine de production. La SEM locale Pays de Montbéliard Immobilier d'Entreprises (PMIE) s'est appuyée sur la SCCV IH2 (sedia & PMIE) qui a piloté la construction de l'usine. Le programme d'investissement hydrogène d'envergure, bénéficie de financements publics significatifs, signe de l'intérêt national pour cette filière industrielle créatrice d'emplois (une quarantaine annoncée par Gen-Hy dès la première phase).



USINE DE FABRICATION GEN-HY

Allenjoie



SURFACE : 7 000 m²



MONTANT DE L'OPÉRATION : 13 M€ HT



LIVRAISON : avril 2025



pour le compte de



Gestion locative

LE SERVICE GESTION LOCATIVE

Au sein de sedia, le service Gestion locative incarne une mission centrale : valoriser durablement le patrimoine immobilier des collectivités et des acteurs économiques tout en garantissant un haut niveau de qualité de service aux occupants. Son périmètre d'intervention s'étend sur les départements du Doubs, de Haute-Saône, du Jura et de Côte-d'Or représentant une superficie totale de plus de **386 000 m² de surfaces locatives** pour 13 sociétés clientes. L'ensemble des actifs immobiliers est formé uniquement de locaux professionnels : tertiaires, industriels, commerciaux, ateliers-entrepôts et artisanaux.

DES MISSIONS ADMINISTRATIVES ET TECHNIQUES COMPLÉMENTAIRES

Les équipes assurent l'ensemble des tâches administratives fondamentales : rédaction et saisie des baux, quittance des loyers et provisions pour charges, encaissements et suivi des impayés. La facturation fournisseurs, l'affectation et la régularisation des charges sont également réalisées en interne, assurant ainsi une gestion complète et sécurisée pour chaque immeuble.

La dimension technique constitue un volet essentiel de l'activité. Elle comprend le petit entretien et réparations, la mise en place et le suivi des contrats de maintenance, la réalisation des contrôles réglementaires, le traitement des non-conformités, ainsi que le suivi des contrats assurantiels et des sinistres. Ces missions permettent de préserver la valeur du patrimoine tout en répondant aux attentes des locataires.

UNE GESTION STRATÉGIQUE AU SERVICE DES TERRITOIRES

Au-delà des prestations courantes, le service Gestion locative de sedia développe une approche proactive. L'objectif est d'anticiper les besoins des occupants, d'optimiser la performance énergétique des bâtiments, de maîtriser les charges et de garantir un haut niveau de qualité des infrastructures. Avec 386 000 m² gérés, générant près de 27 M€ de loyers annuels, le service contribue directement à l'attractivité économique et à la pérennité des actifs immobiliers sur l'ensemble des territoires desservis. Cette expertise globale, couplée à une connaissance fine des marchés locaux, permet d'offrir aux collectivités et aux entreprises des solutions de gestion locative performantes, sécurisées.

DES COMPÉTENCES AU SERVICE D'EPL PARTENAIRES ET DE FILIALES

AU 31-12-2024, le patrimoine géré directement par sedia que ce soit en propre, en concession ou pour les patrimoniales représente une surface de 386 735 m² pour un montant de loyers attendus de 26,60 M€ HT.

AU SERVICE DES SEM PATRIMONIALES (IMMOBILIER D'ENTREPRISES)

	Loyers attendus en k€ HT-an	Surface m ²	Filiales de
aktya	8 355 k€	155 231 m ²	
abca	1 852 k€	21 898 m ²	aktya
Viotte	3 905 k€	16 494 m ²	aktya
Hormé	411 k€	2 473 m ²	aktya
PMIE	6 035 k€	106 526 m ²	
ICPM	611 k€	4 650 m ²	PMIE
Nouvel Hexagone	180 k€	1 945 m ²	PMIE-sedia
FHPM	2 189 k€	18 529 m ²	PMIE
Action 70	412 k€	8 739 m ²	
SFVS	69 k€	3 500 m ²	Action70
sedia	2 000 k€	33 000 m ²	
D3B	65 k€	6 250 m ²	
G2D39	508 k€	7 500 m ²	
TOTAL	26 592 k€	386 735 m ²	



TEMIS Santé et Microtechniques

Une technopole au service
de l'innovation, portée par sedia



UNE AMBITION STRUCTURANTE POUR LE TERRITOIRE

Lancée en 2000, la Technopole TEMIS incarne la reconversion industrielle et technologique de Besançon autour de deux filières stratégiques : les microtechniques et la santé. Constituée de deux ZAC – TEMIS Microtechniques et TEMIS Santé – elle repose sur un partenariat public-privé fort, au sein duquel sedia intervient comme aménageur et maître d'ouvrage opérationnel depuis plus de 20 ans.

Missionnée par Grand Besançon Métropole, la ville de Besançon et le Syndicat Mixte du Parc Scientifique et Industriel (SMPSI), sedia assure en complément de la commercialisation des fonciers et bâtiments en propre, l'aménagement, le développement immobilier et la coordination des projets sur ces deux zones à fort potentiel. TEMIS est aujourd'hui reconnue comme un pôle d'excellence nationale et régionale, catalyseur d'emplois qualifiés, d'innovation et d'attractivité.

UNE MISSION GLOBALE : AMÉNAGER, CONSTRUIRE, ACCOMPAGNER

sedia intervient à toutes les étapes du développement de TEMIS :

- **Aménagement d'infrastructures :** création de voiries, réseaux, aménagements paysagers et mobilités douces (dont le Corridor Vert reliant le campus Bouloie à la technopole TEMIS).
- **Construction d'équipements stratégiques :** Maison des Microtechniques, Bioparc, Innotech, Bio Innovation ou encore l'Espace Services Santé. Ces bâtiments accueillent laboratoires, incubateurs, salles blanches et bureaux pour start-up, PME ou organismes de recherche.
- **Ingénierie foncière et immobilière :** sedia conçoit, commercialise et adapte des lots et programmes immobiliers en lien avec les besoins évolutifs des entreprises, tout en intégrant des exigences environnementales fortes (performance énergétique, sobriété foncière, réemploi).



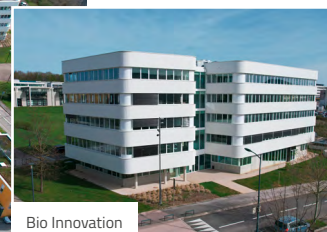
180 entreprises



3 800 emplois



TEMIS Microtechniques



Dans cette dynamique, sedia intègre pleinement les nouveaux enjeux en matière d'aménagement durable. L'opération «**Corridor Vert**» illustre cette volonté de transformation d'un quartier historiquement conçu pour la voiture, en un espace apaisé, adapté à tous les usagers et végétalisé. L'aménagement de deux parcs, d'une voie verte reliant le campus au pôle d'échanges de transport, ainsi que la création d'îlots de fraîcheur et de zones favorables à la biodiversité participent à la reconquête qualitative de l'espace public. Conçu en concertation avec les usagers et les associations environnementales, ce projet préfigure une approche plus écologique, plus résiliente et plus accueillante de la technopole, au bénéfice des entreprises comme des habitants.

Grâce à sa maîtrise des outils opérationnels, sedia facilite l'installation et la montée en puissance des entreprises, en lien avec les acteurs de l'innovation (clusters, incubateurs, université, CHU, etc.).

TEMIS compte aujourd'hui près de 180 entreprises pour plus de 3 800 emplois. TEMIS Microtechniques accueille des sociétés de haute précision (nanotechnologie, photonique, joaillerie) et d'industrie 4.0, tandis que TEMIS Santé héberge un pôle biomédical de référence autour du CHU Minjoz, de l'UFR Médecine-Pharmacie et de plateformes mutualisées comme Bio Innovation.

sedia a également accompagné l'implantation de projets industriels d'envergure (Sophysa, Grupo Antolin, Losange...) et favorisé la croissance de nombreuses start-up locales innovantes devenues des sociétés pérennes.

Sur les 116 hectares du périmètre initial de la Technopole TEMIS, seuls 6 hectares restent aujourd'hui à commercialiser, ce qui témoigne de l'attractivité et de la maturité du site.

En parallèle, sedia anticipe les évolutions nécessaires: densification, réhabilitation, surélévation de bâtiments existants, réflexion sur des zones d'extension pour répondre à la croissance future.

UNE VISION D'AVENIR, UN ENGAGEMENT CONSTANT

TEMIS est devenue un pilier du développement économique régional, grâce à une stratégie cohérente, des investissements ciblés et une gouvernance solide.

sedia, en tant qu'opérateur public de proximité, assure la continuité, l'adaptabilité et la performance des actions menées sur la technopole. Son engagement pour un aménagement durable, conjugué à sa capacité d'innovation et de co-construction avec les partenaires, permet d'inscrire TEMIS dans une trajectoire ambitieuse.

La technopole TEMIS est une réussite collective, dont la réalisation a été rendue possible grâce aux actions opérationnelles de sedia, outil au service du territoire.



sedia, en tant qu'opérateur
public de proximité,
assure la continuité,
l'adaptabilité et
la performance
des actions menées
sur la technopole.

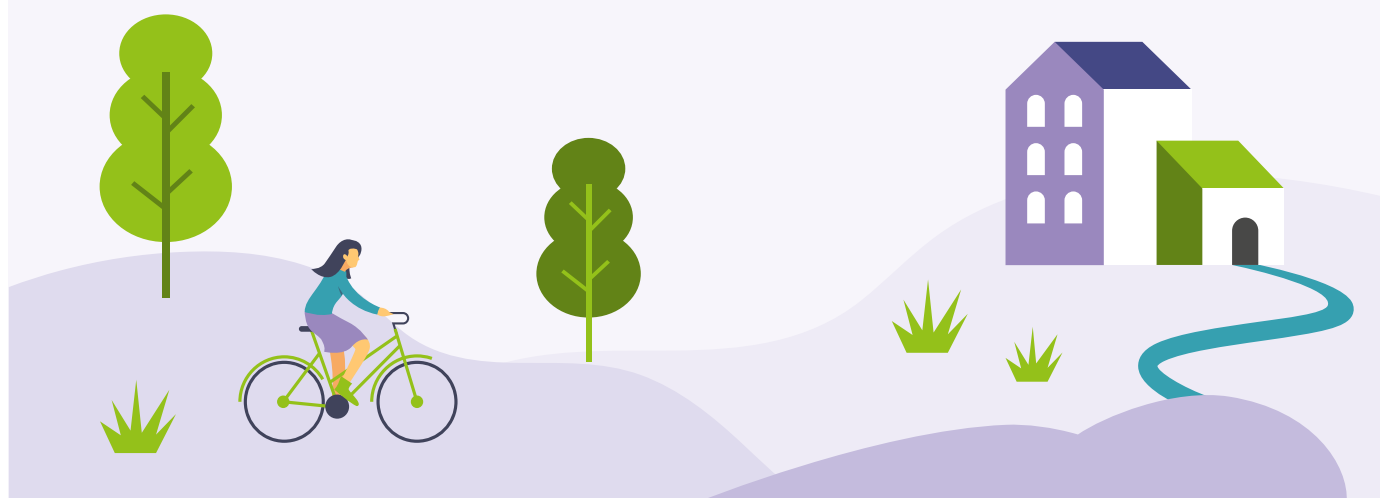




“

Un autre regard
pour un développement harmonieux
des territoires dans le Doubs,
la Haute-Saône et le Jura.

”



03



Du foncier au logement:
répondre aux besoins
des habitants





Les modes de production du logement évoluent face à la raréfaction du foncier et aux nouvelles exigences sociales et environnementales. La maîtrise du terrain est plus que jamais stratégique : le foncier, de par sa rareté, est devenu un bien commun prioritaire. Les métiers de l'aménagement et de la construction se réinventent pour consommer moins d'espaces naturels et reconstruire la ville sur la ville. Dans ce contexte, sedia déploie une palette d'outils innovants pour transformer le foncier disponible en logements accessibles et durables.

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS) ET L'ACCESSION SOCIALE

Introduit par la loi ALUR de 2014, l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) est un acteur foncier à but non lucratif, dont la mission est d'acquérir et de porter des terrains afin de les soustraire à la spéculation immobilière. L'OFS met ces terrains à disposition d'accédants via des baux de très longue durée (baux emphytéotiques), en privilégiant le bail réel solidaire comme mode d'accession. Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif d'accession sociale à la propriété mis en place en 2017, qui dissocie le foncier du bâti afin de réduire le coût d'achat pour les ménages modestes. Ce montage permet l'accession à la propriété à un prix abordable, en particulier dans les zones tendues.

Par exemple, au **8 rue Bersot à Besançon**, la ville a choisi de rénover un immeuble ancien du centre-ville via un projet porté par l'OFS et sedia sous régime BRS. Dans cette opération répondant aux objectifs de revitalisation urbaine, plusieurs ménages pourront devenir propriétaires de leur logement à prix maîtrisé, le tout en plein cœur de ville.

Autre exemple à **Besançon** : l'opération du **Clos Benoît**, située rue Anne Frank, prévoit la construction de 15 logements en accession BRS. Ce projet, porté par sedia, répond aux ambitions de mixité et d'accession à prix maîtrisé à travers un bâti conforme à la norme RT 2020.





LE CLOS BENOIT

Besançon | Rue Anne FRANK



SURFACE : 1 061 m²



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 3,20 M€ HT



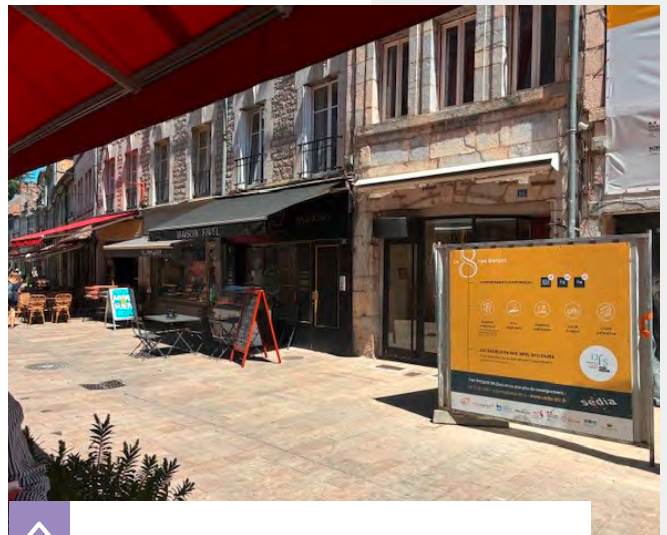
DÉMARRAGE : 2026 (prévisionnel)



LA VENTE DE FONCIER COMMUNAL POUR MAISONS INDIVIDUELLES (LOTISSEMENTS)

Pour les communes disposant de réserves foncières, la cession de terrains publics à vocation d'habitat est un levier efficace pour répondre aux besoins locaux en logements, notamment en maisons individuelles. sedia accompagne les collectivités dans ces opérations de lotissements communaux en aménageant des quartiers respectueux de l'environnement et du cadre de vie. L'enjeu est double: offrir des parcelles viabilisées pour attirer de nouveaux habitants, tout en maîtrisant l'aménagement pour garantir la qualité urbaine et éviter une consommation excessive d'espace.

Une illustration concrète est le projet du **quartier durable des Vergers à Damparis (Grand Dole)**. La Ville de Damparis a concédé à sedia l'aménagement de ce nouveau quartier afin de répondre à un besoin prégnant de logements sur son territoire. Le projet prévoit environ 120 logements à terme (habitats individuels et petits collectifs), ainsi que des commerces et services de proximité.



8 RUE BERSOT

Besançon



SURFACE : 200 m² de SDP



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 1,10 M€ HT



LIVRAISON : 2^e trimestre 2026



QUARTIER DURABLE DES VERGERS

Damparis



SURFACE : 6,3 hectares



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 3,30 M€ HT



LIVRAISON : 1^{re} tranche 2024



LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN ZONES URBAINES

En zone urbaine, sedia intervient également en tant que promoteur immobilier pour réaliser des opérations de logements. L'objectif est de produire des logements attractifs tout en participant à la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, dans une démarche de développement durable.

Pour mener à bien des projets d'envergure ou complexes, sedia adopte fréquemment une approche partenariale en unissant ses compétences et ressources à celles de promoteurs privés. Ces co-promotions ou partenariats public-privé permettent de mutualiser les compétences, les financements et les risques, tout en garantissant le respect des objectifs d'intérêt général (mixité sociale, qualité architecturale, durabilité). Le modèle consiste à créer une société de projet conjointe (SCCV ou SAS) où sedia et l'opérateur privé sont co-actionnaires, assurant ensemble la maîtrise d'ouvrage de l'opération.



LES CO-PROMOTIONS – PARTENARIATS AVEC OPÉRATEURS PRIVÉS

Plusieurs opérations récentes illustrent cette démarche. **À Vesoul**, la reconversion de la **Cité Gérôme**, friche éducative emblématique en entrée de centre-ville, associe **sedia et SMCI** pour la réalisation de 33 logements en complément d'un vaste programme public (CFA, maison des associations, espaces publics). Ce partenariat, via la SCCV Jean Léon, permettra d'ici septembre 2025 de livrer des appartements modernes, contribuant ainsi à la requalification du site et à la dynamisation du cœur de ville.

RÉSIDENCE JEAN LÉON Vesoul



SURFACE : 3 ha



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 5 M€ HT



LIVRAISON : 2025





Les **Rives Douces à Montbéliard** est un exemple de cette démarche. Située dans le quartier des Blancheries, face au parc du Près-la-Rose et aux berges de l'Allan, la future résidence Les Rives Douces proposera des logements neufs alliant modernité et respect de l'environnement. **sedia et Les Constructeurs du Bois** (LCB), réaliseront un ensemble de 91 logements répartis en 4 immeubles à ossature bois, en anticipation du standard RE2031. Avec un stationnement mutualisé en silo et des constructions bas-carbone, ce programme vise une haute qualité environnementale et paysagère. La commercialisation débutera en 2025 pour une livraison prévue en 2027.

À **Besançon**, le programme **Naturia II**, porté en co-promotion avec **SMCI**, proposera des logements étudiants en VEFA adaptés aux besoins croissants du secteur santé et recherche. Ce projet, qui bénéficie du dispositif Pinel+, illustre l'efficacité de la coopération entre opérateur public et promoteur privé pour répondre rapidement à une demande spécifique sur un foncier stratégique.

Ces partenariats public-privé structurants démontrent la capacité de sedia à fédérer les savoir-faire pour concrétiser des opérations ambitieuses et durables, au service de l'intérêt général et de l'attractivité territoriale.



LES RIVES DOUCES

Montbéliard | ZAC des Blancheries

 **SURFACE :** 6 351 m²

 **MONTANT DE L'OPÉRATION :** 23,50 M€ HT

 **LIVRAISON :** 2^e trimestre 2027

sedia

LES CONSTRUCTEURS DU BOIS



NATURIA II

Besançon

 **SURFACE :** 2 200 m² de SDP

 **MONTANT DE L'OPÉRATION :** 7,50 M€ HT

 **LIVRAISON :** 3^e trimestre 2026

sedia

smci
ÉDITEUR IMMOBILIER



MOUTHE



SURFACE : 1 050 m² de SDP



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 2,50 M€ HT



LIVRAISON : 3^e trimestre 2025



LONGEVILLES-MONT-D'OR



SURFACE : 1 055 m² de SDP



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 4,20 M€ HT



DÉMARRAGE : début 2026



LES OPÉRATIONS EN VEFA POUR LES BAILLEURS SOCIAUX

La Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) est un levier efficace pour développer rapidement l'offre de logements sociaux. Ce dispositif permet à un bailleur d'acquérir des logements neufs au sein d'un programme immobilier avant ou pendant leur construction, et de les réceptionner « clés en main » comme logements locatifs sociaux. En impliquant le bailleur en amont, la VEFA garantit la qualité, la performance environnementale et la bonne intégration de ces logements au sein des nouveaux quartiers, tout en assurant la mixité sociale. Elle offre également aux bailleurs un gain de temps et de moyens en externalisant la maîtrise d'ouvrage.

À **Mouthe**, commune du Haut-Doubs en forte tension résidentielle, un programme de **16 logements sociaux** est en cours de construction pour **Habitat 25**.

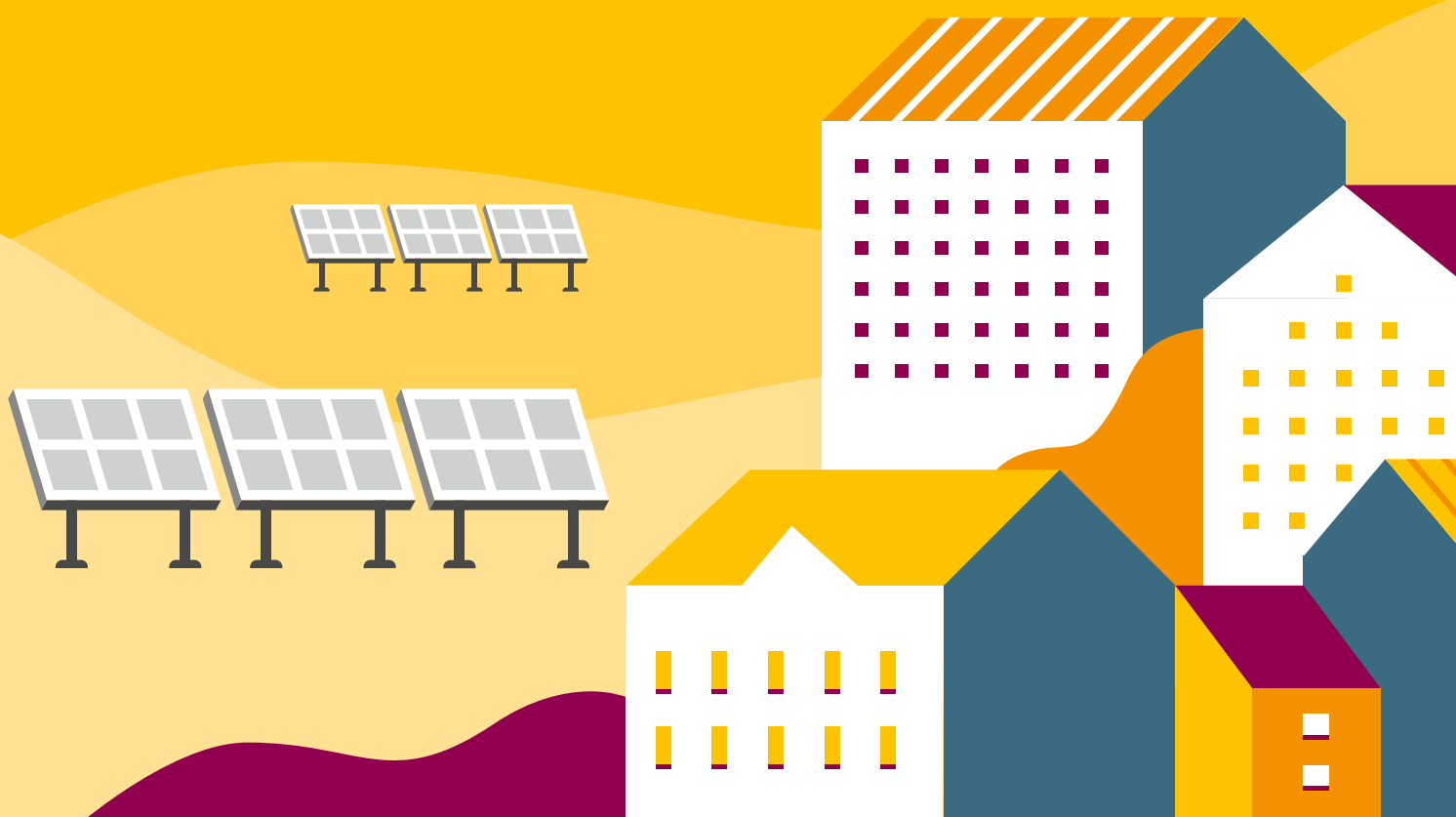
À Longevilles-Mont-d'Or, autre commune frontalière du massif jurassien, sedia développe un programme de 15 logements en VEFA. Cette opération, actuellement en phase de commercialisation, démarrera ses travaux début 2026 et vise à renforcer la capacité d'accueil résidentielle du territoire, notamment pour les ménages actifs travaillant de part et d'autre de la frontière.

Ces exemples illustrent la capacité de sedia à mobiliser la VEFA comme un outil agile et stratégique pour produire rapidement du logement social de qualité, en partenariat étroit avec les bailleurs, et contribuer ainsi à la cohésion sociale et à l'équilibre territorial.



04

Transition environnementale,
performance énergétique,
énergies renouvelables
et innovation



TRANSITION ÉCOLOGIQUE, INNOVATION ET RSE : UN ENGAGEMENT GLOBAL DE SEDIA

La Société d'économie Mixte sedia place la transition écologique, l'innovation et la responsabilité sociétale (RSE) au cœur de son action. Notre charte RSE, structure cette démarche autour de cinq piliers stratégiques (gouvernance, social, économie des ressources, territoire, environnement). Elle sert de fil conducteur à tous nos projets : ancrage territorial, performance environnementale, innovation, sobriété foncière et inclusion des parties prenantes y sont constamment recherchés. Cette démarche globale s'incarne concrètement dans des opérations exemplaires, illustrant comment l'aménagement et l'ingénierie publique peuvent concilier intérêt général et développement durable.

UN CORRIDOR VERT RELIANT LE CAMPUS DE LA BOULOIE À TEMIS : MOBILITÉ DOUCE ET BIODIVERSITÉ

Dans le prolongement du plan-guide **Bouloie-TEMIS à Besançon**, sedia pilote la création d'un **Corridor Vert** reliant le campus universitaire de la Bouloie au parc scientifique TEMIS. Ce projet transforme un aménagement conçu à l'origine pour améliorer la circulation automobile en un véritable espace multifonction. Il favorise les mobilités douces (nouvelle voie verte cyclable et piétonne), aménage des espaces de détente, crée des îlots de fraîcheur végétalisés et restitue des habitats favorables à la biodiversité. Par la reconstitution de milieux naturels en ville et la réduction des surfaces imperméabilisées, ce corridor répond directement aux objectifs de performance environnementale de sedia (sobriété foncière, résilience climatique, biodiversité), tout en offrant un cadre de vie plus agréable aux habitants et usagers du campus technopolitain.

FONCIER DURABLE ET REQUALIFICATION DES FRICHES

Consciente de la rareté du foncier et de l'importance de la maîtrise foncière pour l'intérêt général, sedia renforce **sa coopération avec l'EPF Doubs-BFC**. Cet établissement public foncier régional accompagne les collectivités dans l'acquisition et la reconversion de friches et sites vacants en Bourgogne-Franche-Comté. Dans ce cadre, sedia participe à des études de faisabilité foncière (résorption de friches industrielles en particulier) pour soutenir l'aménagement des territoires sans « consommer » inutilement de nouveaux sols. « La bonne maîtrise des terrains fait désormais partie des priorités de notre activité d'aménageur. Elle a conduit à un partenariat avec l'EPF Doubs-BFC dont c'est la mission », résume le directeur général. Cette stratégie permet de recycler



CORRIDOR VERT Besançon | Temis



SURFACE : 50 000 m²



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 2,80 M€ HT



LIVRAISON : juillet 2025



des terrains vacants, de proposer des solutions d'intérêt général (logements abordables, équipements publics) et d'assurer la pérennité des projets par un portage foncier adapté.

DES RÉSEAUX DE CHALEUR TERRITORIAUX PORTEURS DE RENOUVEAU ÉNERGÉTIQUE

sedia appuie le développement de réseaux de chaleur durables dans la région. Par exemple, Grand Besançon Métropole a confié la gestion du réseau mobilisant l'énergie fatale d'une centrale de cogénération de **Novillars** à la SPL Territoire 25. Celui-ci exploite désormais cette installation à haute part d'énergies renouvelables, contribuant ainsi à diminuer fortement les émissions locales de CO₂. De même, la ville de **Vesoul** a lancé en 2022 le **vaste réseau de chaleur urbain** du secteur Montmarin-Rêpes, confié en délégation de service public (DSP) à la SPL Territoires 70. Ce réseau biomasse (95,8% d'ENR bois) desservira 20 GWh/an (logements sociaux, établissements scolaires, clinique, etc.). L'investissement, d'environ 13,40 M€ HT, couvre une chaufferie bois de 5,8 MW et un réseau de 6,4 km, complété d'un appoint gaz. Grâce à ces réseaux renouvelables – qui intègrent même des panneaux photovoltaïques pour l'autoconsommation interne – les collectivités réduisent leur dépendance aux énergies fossiles et augmentent leur autonomie énergétique. Ces réalisations confirment l'ancrage de sedia dans l'innovation énergétique locale et son soutien actif aux filières renouvelables.

“

La bonne maîtrise des terrains fait désormais partie des priorités de notre activité d'aménageur.

”



RÉSEAU DE CHALEUR MONTMARIN-RÊPES Vesoul



LONGUEUR : 6,4 km



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 13,40 M€ HT



LIVRAISON : fin 2025



pour le compte de
Territoires 70

PHOTOVOLTAÏQUE LOCAL ET FILIALE D'INNOVATION HÉMÉRÉ

Le déploiement du photovoltaïque en Franche-Comté s'est intensifié grâce à l'action combinée de sedia et de ses partenaires. **Plusieurs SPL** accompagnées par sedia (comme Territoires 70 en Haute-Saône et Grand Dole Développement 39 dans le Jura) portent des centrales solaires au sol pour renforcer la production locale d'électricité verte.

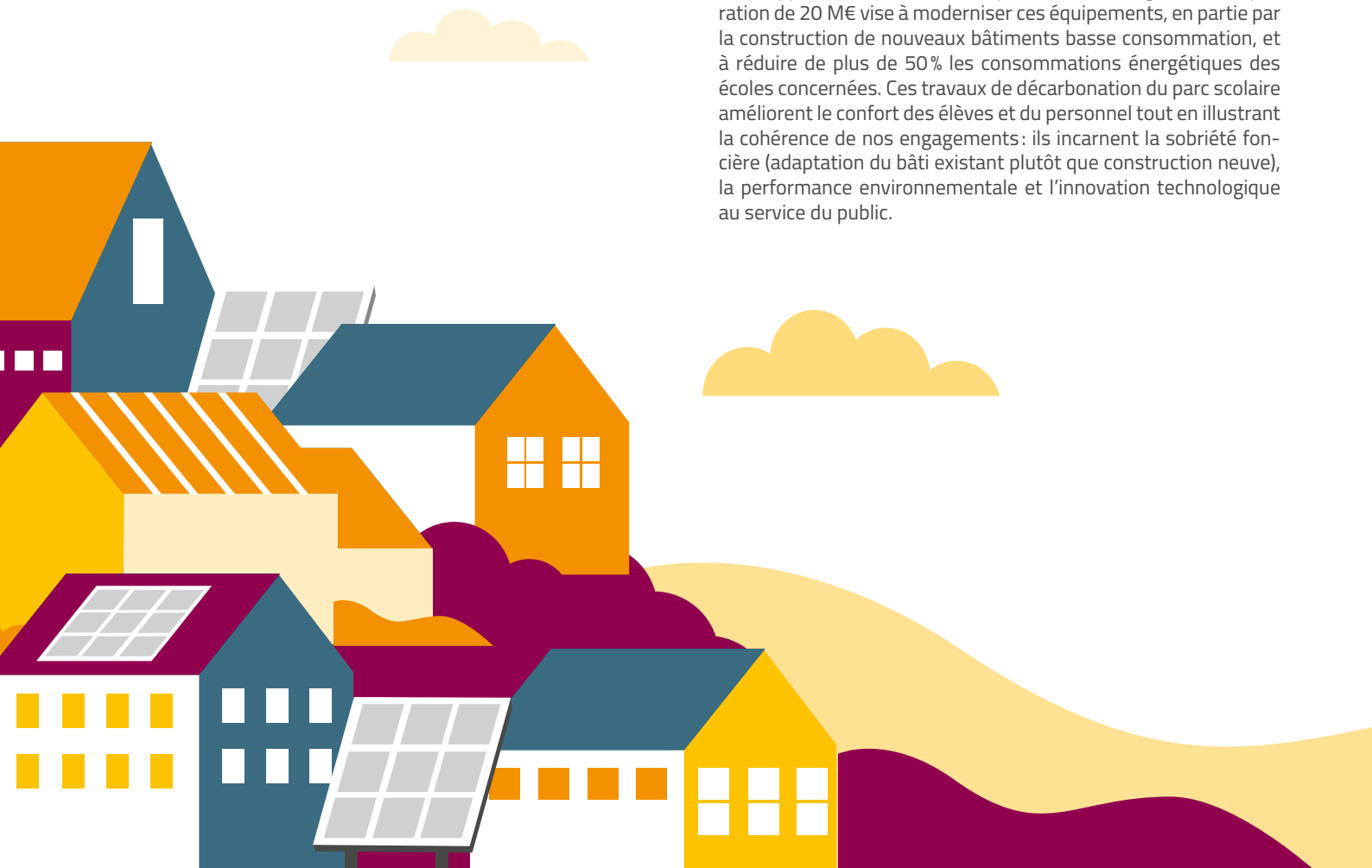
Parallèlement, sedia a participé à la création fin 2024 de la **société Héméré**, nouveau moteur d'innovation pour la transition énergétique. Héméré est une Société par Action Simplifiée (SAS) de type public-privé, capitalisée à 1,50 M€, réunissant sedia, le Crédit Agricole Franche-Comté, la Banque des Territoires et les trois syndicats d'énergie du Doubs, du Jura et de la Haute-Saône. Sa mission est de massifier le photovoltaïque en autoconsommation via le « tiers-investissement » : Héméré finance, installe et exploite les panneaux, pour permettre aux acteurs publics et privés (communes, bailleurs, entreprises, agriculteurs, etc.) de bénéficier d'une énergie verte à coût maîtrisé. Ce nouveau dispositif répond directement aux enjeux d'innovation, de développement local et de sobriété foncière inscrits dans notre charte RSE, en fédérant les acteurs du territoire autour d'un projet commun.

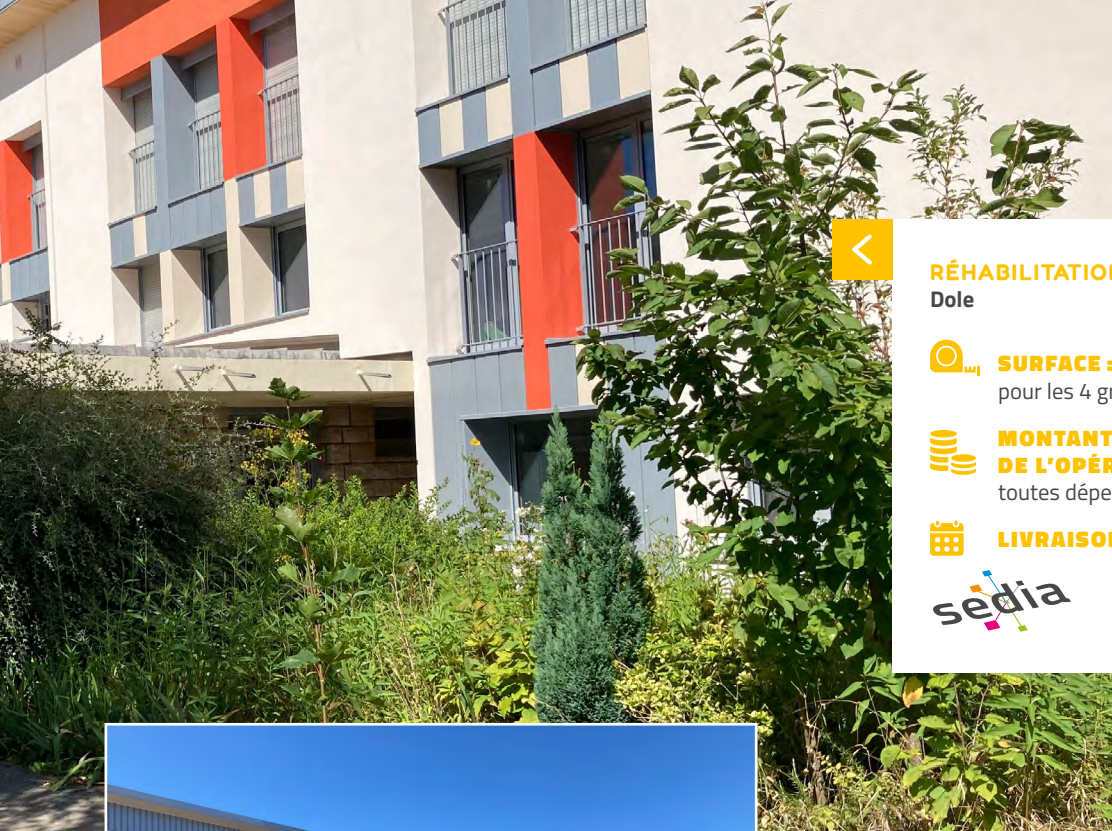


Rochebelle

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DANS LE PATRIMOINE SCOLAIRE DE DOLE

Enfin, sedia soutient les collectivités dans l'amélioration énergétique du bâti existant. Par exemple, la ville de Dole (Jura) a engagé un ambitieux programme de **rénovation énergétique de quatre groupes scolaires** (Saint-Exupéry, Simone VEIL, Marcel AYME, Louis PASTEUR). Pilotée par la SPL Grand Dole Développement 39 et soutenue par l'État et la Région, cette opération de 20 M€ vise à moderniser ces équipements, en partie par la construction de nouveaux bâtiments basse consommation, et à réduire de plus de 50% les consommations énergétiques des écoles concernées. Ces travaux de décarbonation du parc scolaire améliorent le confort des élèves et du personnel tout en illustrant la cohérence de nos engagements : ils incarnent la sobriété foncière (adaptation du bâti existant plutôt que construction neuve), la performance environnementale et l'innovation technologique au service du public.





RÉHABILITATION DES ÉCOLES

Dole



SURFACE : 9 500 m²
pour les 4 groupes scolaires



**MONTANT
DE L'OPÉRATION :** 20 M€ HT
toutes dépenses confondues



LIVRAISON : août 2024

sedia



Louis Pasteur



Simone Veil



Saint-Exupéry

“

Innovation, transition
environnementale,
responsabilité sociétale
irriguent l'ensemble de
nos actions au service
des territoires.

”

Données financières

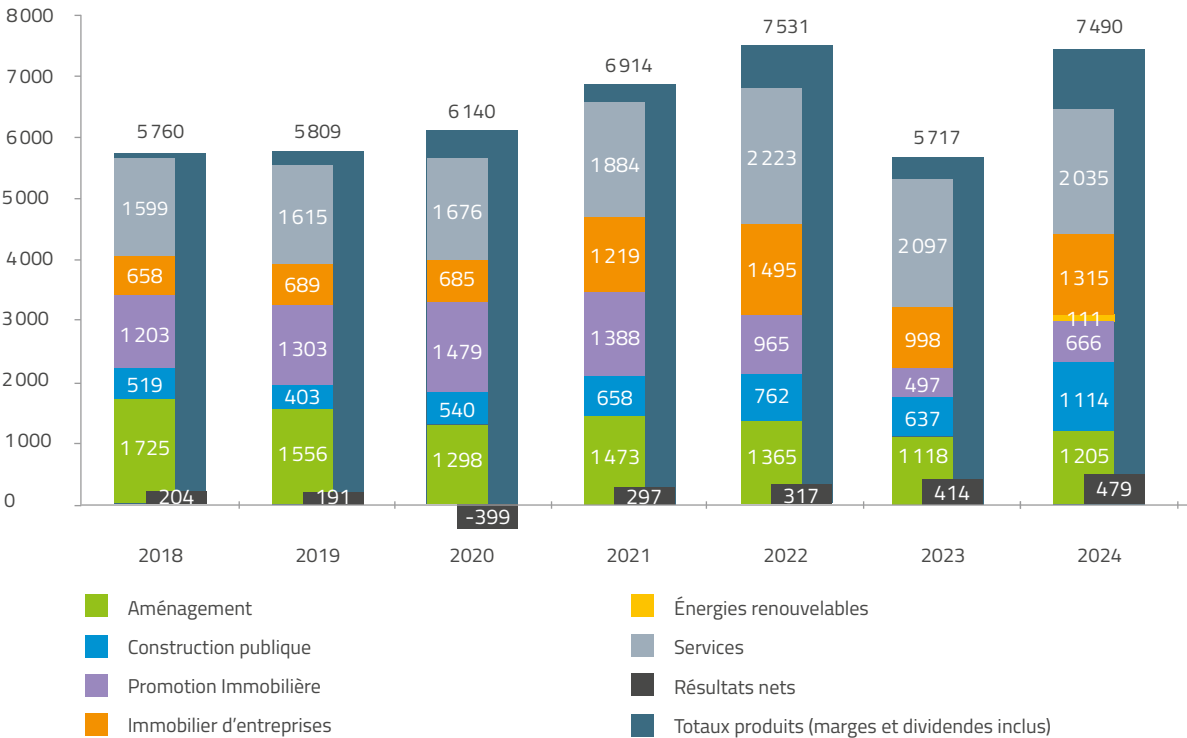


PRODUITS D'ACTIVITÉS ET RÉSULTATS (sedia seule)

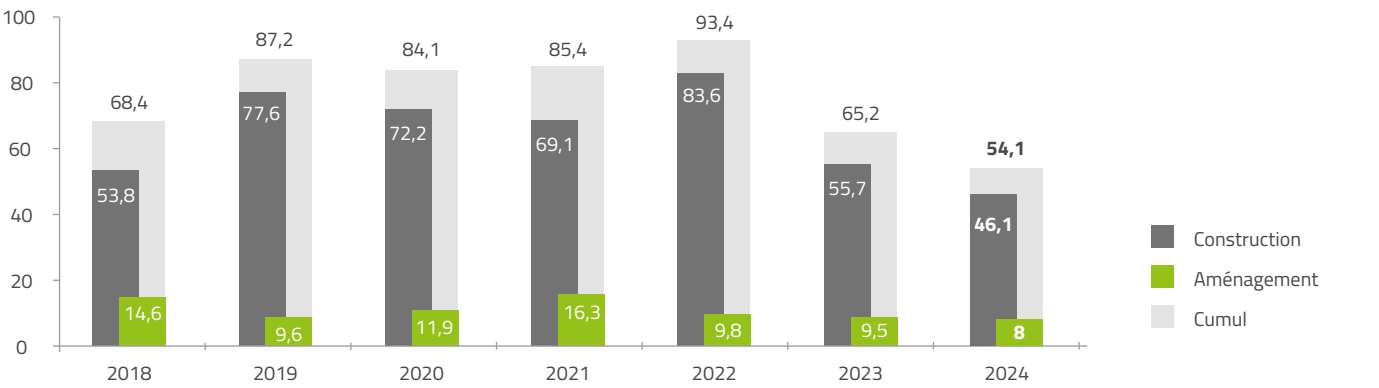
PRODUITS D'ACTIVITÉS PAR NATURE (EN k€)	ANNÉE 2018	ANNÉE 2019	ANNÉE 2020	ANNÉE 2021	ANNÉE 2022	ANNÉE 2023	ANNÉE 2024
Aménagement	1 725	1 556	1 298	1 473	1 365	1 118	1 205
Construction publique	519	403	540	658	762	637	1 114
Promotion Immobilière	1 203	1 303	1 479	1 388	965	497	666
Immobilier d'entreprises	658	689	685	1 219	1 495	998	1 315
Administration sociétés, gestion locative	1 599	1 615	1 676	1 884	2 223	2 097	2 035
Énergies renouvelables	-	-	-	-	-	-	111
Marges et dividendes	56	243	370	292	722	370	1 044
Totaux produits	5 760	5 809	6 140	6 914	7 532	5 717	7 490

RÉSULTATS (EN k€)	ANNÉE 2018	ANNÉE 2019	ANNÉE 2020	ANNÉE 2021	ANNÉE 2022	ANNÉE 2023	ANNÉE 2024
Résultat d'exploitation	207	7	- 605	1 123	526	114	672
Résultat financier	125	196	421	274	738	423	362
Résultat exceptionnel	- 77	197	- 47	- 192	227	58	16
Résultat avant IS et intéressement	305	400	- 231	1 206	1 496	595	1 050
Résultat NET	204	191	- 399	297	317	414	479

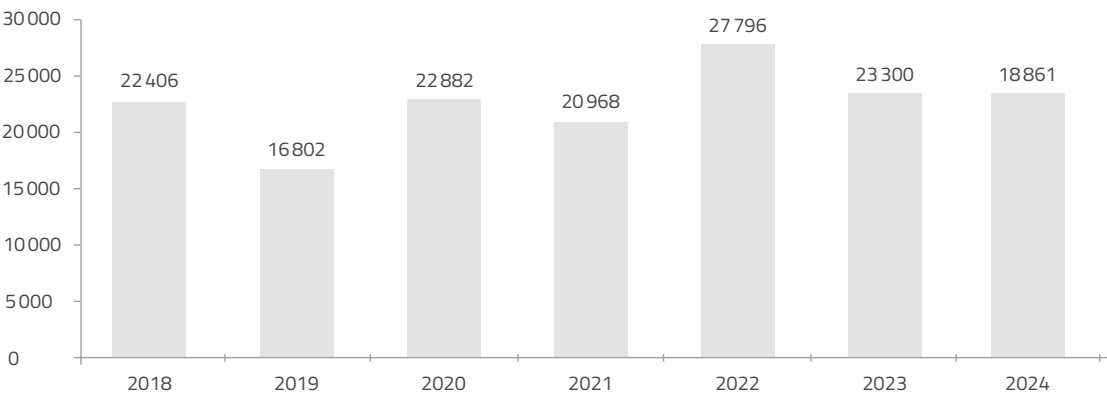
Produits d'activités et résultats (en k€)



Chiffres d'opérations (en M€)



Stocks de concessions (en k€)



**SIÈGE SOCIAL À BESANÇON**

6 rue Louis Garnier
BP 1513
25008 Besançon cedex
03 81 41 46 50

**SITE DE LONS-LE-SAUNIER**

11 bis avenue du stade,
Esplanade Claude LAPALU
39000 Lons-le-Saunier cedex

**SITE DE MONTBÉLIARD**

50 avenue Wilson
BP 11125
25201 Montbéliard cedex
03 81 99 60 90

**SITE DE VESOUL**

1 rue Max Devaux
CS 70017
70000 Vesoul
03 84 76 94 30

