

-----  
Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

**COMMUNAUTE** -ooOoo---  
**D'AGGLOMERATION**  
**DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS LYS ROMANE**

*Le mardi 3 décembre 2024, à 17 H 30, le Bureau Communautaire s'est réuni, à la salle Olof Palme, sous la Présidence de Monsieur GACQUERRE Olivier, Président de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane en suite d'une convocation en date du 27 novembre 2024, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.*

**ETAIENT PRESENTS :**

*GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LAVERSIN Corinne, GAQUÈRE Raymond, SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Lélío, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DELBECQUE Benoît, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMEZ Philippe, DUBY Sophie, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel (à partir de la question 3), LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BECUWE Pierre (à partir de la question 3), BERTIER Jacky (à partir de la question 11), BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DELANNOY Marie-Joséphé (à partir de la question 6), DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DEMULIER Jérôme (à partir de la question 12), DERICQUEBOURG Daniel, DERUELLE Karine, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, FURGEROT Jean-Marc, GLUSZAK Franck, HENNEBELLE André, JURCZYK Jean-François (à partir de la question 7), LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, MACKÉ Jean-Marie, MALBRANQUE Gérard, NEVEU Jean, PAJOT Ludovic (à partir de la question 19), PHILIPPE Danièle, PICQUE Arnaud, PREVOST Denis, PRUVOST Marcel (à partir de la question 6), QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy (à partir de la question 4), SGARD Alain, TASSEZ Thierry, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique*

**PROCURATIONS :**

*LEMOINE Jacky donne procuration à DAGBERT Julien, DEBUSNE Emmanuelle donne procuration à LEFEBVRE Nadine, DUCROCQ Alain donne procuration à VERWAERDE Patrick, DEFEBVIN Freddy donne procuration à DEROUBAIX Hervé, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, HOCQ René donne procuration à DASSONVAL Michel, LOISON Jasmine donne procuration à BLONDEL Marcel, MARIINI Laetitia donne procuration à LECONTE Maurice*

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES :**

*SOUILLIART Virginie, BARROIS Alain, BRAEM Christel, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DECOURCELLE Catherine, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, HANNEBICQ Franck, HERBAUT Emmanuel, LEVENT Isabelle, MAESELE Fabrice, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, MATTON Claudette, OPIGEZ Dorothée, SANSEN Jean-Pierre, TAILLY Gilles, TRACHE Bruno*

*Monsieur DELBECQUE Benoît est élu Secrétaire,*

*La séance est ouverte,*

Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane,

**DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**3 décembre 2024**

**FINANCES, CONTROLE DE GESTION ET COMMANDE PUBLIQUE**

**PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITES**  
**DE TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX ANNEE 2023**

Monsieur le Président expose à l'Assemblée les éléments suivants :

« Vu le Projet de Territoire, approuvé par délibération n°2022/CC136 du Conseil Communautaire du 06 décembre 2022 :

Priorité n°3 : Garantir le « bien-vivre ensemble » et la proximité sur l'ensemble du territoire.

Enjeu : Proposer une offre de logements adaptée au parcours résidentiel et au cycle de vie des habitants.

Conformément aux dispositions de l'article L1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil communautaire doit se prononcer sur le rapport écrit qui lui est soumis au moins une fois par an.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Services du Quotidien, Administration Générale et Territoriale » du 25 novembre 2024, l'Assemblée est invitée à en prendre acte. »

Monsieur le Président demande à l'Assemblée de bien vouloir se prononcer,

En vertu des délibérations du Conseil communautaire en date des 15 juillet et 29 septembre 2020 de prendre acte de tous rapports prévus par les dispositions législatives ou réglementaires, et notamment, ceux relatifs à la qualité et au prix du service public, aux délégataires de service public, à l'activité des syndicats mixtes, aux représentants de la collectivité dans les sociétés d'économie mixte locale... hors ceux présentés conjointement au rapport sur les orientations budgétaires.

Sur proposition de son Président,  
Le Bureau communautaire,  
A la majorité absolue,

**PREND ACTE** du rapport écrit présenté par Territoires soixante-deux, ci-annexé.

**PRECISE** que la présente délibération sera portée à la connaissance du Conseil communautaire lors de sa prochaine réunion.

**INFORME** que cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux par saisine de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits,  
Ont signé au registre des délibérations les membres présents,  
Pour extrait conforme,  
Par délégation du Président,  
Le Vice-président délégué,

Certifié exécutoire par le Président  
Compte tenu de la réception en  
Sous-préfecture le : - 9 DEC. 2024

Et de la publication le : 10 DEC. 2024  
Par délégation du Président,  
Le Vice-président délégué,



**DEROUBAIX Hervé**



**DEROUBAIX Hervé**

# **RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BETHUNE BRUAY ARTOIS LYS ROMANE, ADMINISTRATEUR DE LA SEM TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX**

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), un rapport est présenté devant le Conseil Communautaire par les membres *du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou de l'assemblée spéciale* de la société représentant la collectivité ou le groupement actionnaire au sein de la société Territoires Soixante Deux

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

Ce rapport est présenté par M..... représentant la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay Artois Lys Romane , membre du Conseil d'Administration de la Société Territoires Soixante Deux, pour l'exercice 2023.

# SOMMAIRE

<b>I. Présentation de la société</b> .....	<b>1</b>
I.1 - Informations générales.....	1
I.2 - Historique.....	1
I.3 - Objet social – Domaines d'activité .....	3
a - <i>Objet social</i> .....	3
b - <i>Domaines d'activité</i> .....	3
I.4 - Répartition du capital social au 31/12/2023 .....	3
<b>II. Principales activités, opérations de l'année écoulée et situation financière de la SEM</b> .....	<b>4</b>
II.1 - Principales activités et opérations de l'année .....	4
a - <i>Activité 2023</i> .....	4
b - <i>Rétrospective de l'année 2023</i> .....	5
c - <i>Activité en matière de recherche et de développement</i> .....	5
II.2 - Situation financière de la SEM TERRITOIRES SOIXANTE DEUX.....	6
a - <i>Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité</i> .....	6
b - <i>Ventilation du Chiffre d'Affaires</i> .....	7
c - <i>Compte de résultat</i> .....	8
d - <i>Les produits d'exploitation (Hors concessions d'aménagement)</i> .....	8
e - <i>Les charges d'exploitation (Hors concessions d'aménagement)</i> .....	9
f - <i>Le résultat de l'exercice</i> .....	9
g - <i>Le résultat de la société par secteur d'activités</i> .....	9
h - <i>Bilan 9</i>	
i - <i>Trésorerie</i> .....	10
j - <i>Endettement et avances en trésorerie</i> .....	10
k - <i>Affectation du résultat</i> .....	10
l - <i>L'opinion des commissaires aux comptes</i> .....	10
<b>III. Etat des relations entre la collectivité et la SEM territoires soixante deux</b> .....	<b>11</b>
III.1 - Contrats signés entre la collectivité et la SEM .....	11
a - <i>Concessions d'aménagement au risque du concédant</i> .....	11
b - <i>Concessions d'aménagement au risque du concessionnaire</i> .....	11
c - <i>Ressources procurées à la collectivité</i> .....	11
d - <i>Bilan qualitatif</i> .....	11
III.2 - Avances en compte courant consenties par la collectivité à la SEM.....	11
III.3 - Garanties d'emprunt consenties par la collectivité à la SEM .....	11
III.4 - Aides octroyées au titre du développement économique .....	11
III.5 - Autres concours financiers consentis par la collectivité à la SEM .....	11
III.6 - Les acquisitions et les cessions immobilières .....	11
a - <i>Acquisition</i> .....	11
b - <i>Cession au profit de la SEM TERRITOIRES SOIXANTE DEUX</i> .....	11
<b>IV. filiales et participations</b> .....	<b>12</b>
IV.1 - Filiales .....	12
IV.2 - Les prises de participations.....	12
<b>V. Evolutions statutaires et de l'actionnariat intervenues dans l'année</b> .....	<b>13</b>
V.1 - Evolutions statutaires .....	13
a - <i>Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année</i> .....	13
b - <i>Historique des 5 dernières années</i> .....	13
V.2 - Evolutions de l'actionnariat .....	13
a - <i>Le capital souscrit</i> .....	13

<i>b - Composition de l'actionnariat</i> .....	13
<i>c - Opérations ayant modifié l'actionnariat au cours de l'année</i> .....	15
<i>d - Historique des 5 dernières années</i> .....	15
<b>VI. Bilan de gouvernance</b> .....	<b>16</b>
VI.1 - Le Conseil d'administration .....	16
<i>a - Composition du Conseil d'administration</i> .....	16
<i>b - Présence des représentants de la collectivité au sein du Conseil d'Administration</i> .....	16
<i>c - Les réunions de Conseil d'administration</i> .....	16
VI.2 - Réunions de l'assemblée spéciale .....	17
VI.3 - Réunions de l'assemblée générale.....	18
VI.4 - Informations sur les organes sociaux et la rémunération des représentants des mandataires sociaux .....	18
<i>a - Modalités d'exercice de la Direction générale</i> .....	18
<i>b - Rémunération et avantages en nature</i> .....	19
<b>VII. risques contrôle et perspectives</b> .....	<b>20</b>
VII.1 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société.....	20
<i>a - Principaux risques et incertitudes</i> .....	20
<i>b - Contrôles externes</i> .....	20
<i>c - Contrôle interne</i> .....	21
VII.2 - Perspectives de développement .....	21

# I. PRESENTATION DE LA SOCIETE

## I.1 - Informations générales

Dénomination	TERRITOIRES SOIXANTE DEUX	
Forme juridique	SAEM (Société Anonyme d'Economie Mixte)	
Siège social	Centre d'affaires ARTEA 2 rue Joseph Marie Jacquard BP 135 - 62803 Liévin	
Domaine d'activité	Aménagement – Promotion – Construction	
Date de création / Dernier statuts	DDC le : 8/09/1983	DS le : 07/12/2015
Nomenclature comptable	Privé - Plan comptable général	
N° SIRET	327 910 634	
Date de clôture	31/12	
Téléphone	03.21.44.85.00	
Etablissements secondaire	Aucun	
Site Web	<a href="http://www.territoires62.fr">http://www.territoires62.fr</a>	
Capital social	33 198 880 €	
Code APE	7490 A - Activité des économistes de la construction	
Président	Christophe PILCH (représentant la CAHC)	
Vice-Président	Laurent DUPORGE (représentant de la CALL)	
Directeur Général	Michel DENEUX	
Nombre de salariés	Effectif moyen 35.58 à la clôture	
Commissaire aux comptes	SEMAPHORES AUDIT – 20/24 rue Martin Bernard 75013 PARIS	

## I.2 - Historique

- 1983 : création de la Société Immobilière de Construction de Liévin (SICL) dont l'objet social est de construire des logements et des surfaces commerciales,
- 1991 : changement de dénomination sociale : Artois Développement.
- 1992 : élargissement des compétences de la société en matière d'aménagement des territoires et de développement économique,  
12 juillet 1999 : adoption de la loi « Chevènement » relative au « renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale »
- 2001 : Développement de la Société suite à la création des Communautés d'agglomérations de Lens-Liévin, d'Hénin Carvin et de l'Artois,

- 2002 : recadrage de l'activité de la SEM sur son métier d'aménageur et cession de l'ensemble de ses actifs immobiliers à Pas de Calais habitat,
- 2002 : augmentation de capital de 962 685 € à 1 293 920 €
- 2003 : fusion absorption de la CARSEM (SEM locale) et augmentation de capital de 1 293 920 € à 1 633 168 €
- 2004 : création d'une filiale avec BATIXIA et la Caisse des Dépôts et Consignations : la SCI Léon BLUM

22 mars 2005 : la loi « Sapin » instaure le principe de mise en concurrence pour les SEM. La SEM se retrouve alors en concurrence directe avec des entreprises privées pour répondre aux appels d'offres des collectivités.

- 2006 : fusion absorption de la SAEMIC (SEM locale) et augmentation de capital de 1 633 168 € à 2 084 400 €,
- 2007 : augmentation de capital de 2 084 400 € à 2 811 900 €, création d'une filiale avec Maisons et Cités : Maisons et Cités Développement et d'une filiale créée avec BATIXIA et la Caisse des Dépôts et Consignations : la SCI ZAC de l'an 2000

2008 : Impact de la crise financière économique.

- 2008 : fusion absorption de la Société d'Equipeement du Pas de Calais (SEPAC), augmentation de capital de 2 811 900 € à 3 493 220 € et création d'une filiale avec Maisons et Cités : la Centrale foncière Régionale.
- 2009 : fusion absorption de la SEM ARTEX, augmentation de capital de 3 493 220 € à 5 786 100 € et changement de dénomination sociale : ADEVIA,
- 2009 : contrôle de la CRC (Chambre Régionale des Comptes),
- 2010 : Création d'une filiale avec Maisons et Cités et APREVA : AXEVIE,
- 2012 : contrôle de la CRC (Chambre Régionale des Comptes),
- 2012 : Avances en Compte Courant d'Associés (ACCA) par ses cinq plus grands actionnaires,
- 2013 : mise en place d'une procédure de mandat ad hoc, cession des actifs en propre et mise en place d'un Plan de Sauvegarde de l'Emploi (PSE)
- 2013 : augmentation de capital de 5 786 100 € à 25 220 320 € et changement de dénomination : Territoires Soixante Deux
- 2013 : Mise en place d'un Comité d'engagement
- 2013 : sortie définitive par la liquidation de la filiale : Maisons et Cités Développement
- 2015 : augmentation de capital de 25 220 320 € à 33 198 880 € et Avances en Compte Courant d'Associés (ACCA) par deux de ses actionnaires,
- 2016- 2017 : politique de maîtrise des charges, élargissement de l'activité de la SEM aux lotissements en propre, aux Ventes en Etat Futur d'Achèvements (VEFA) et à la construction de maisons individuelles, Engagement de la phase de redressement de la SEM,
- 2017 : signature du pacte d'actionnaires et mise en place du Comité stratégique et du Comité d'engagement, renouvellement d'Avances en Compte Courant d'Associés (ACCA) par deux de ses actionnaires,
- 2018 : sortie définitive par la liquidation de la filiale : Centrale foncière Régionale,
- 2019 : mise en place d'un avenant au pacte d'actionnaire actant la fusion du Comité stratégique et du Comité d'engagement

2020 : Impact de la pandémie de COVID-19

- 2021 : lancement d'une étude stratégique de développement devant permettre à la société de passer d'un modèle de redressement à un modèle de développement et lancement du projet de création d'une grappe d'outils (SEM-SPL-GIE).

- 2022 : inscription des sociétés de la grappe d'outils dans une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) et adoption d'une raison d'être commune « Requalifier, construire, réhabiliter, aménager pour contribuer collectivement au dynamisme et à la transformation de nos territoires ».
- 2023 : sortie définitive par cession d'actions de la filiale : SCI Centre Tertiaire Léon Blum.
- 2023 : reconnaissance d'une Unité Economique et Sociale entre la SEM Territoires Soixante-Deux, la SPL de l'Artois et le GIE Villéam.

### I.3 - Objet social – Domaines d'activité

#### a - Objet social

La société a pour objet :

- de procéder à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés ;
- de procéder à l'étude et à la construction ou réhabilitation d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels destinés à la vente ou à la location ;
- de procéder à l'étude et à la construction ou réhabilitation d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation et principalement d'immeubles bénéficiant de financements aidés par l'Etat, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement ;
- de procéder à l'étude et à la construction et, ou la réhabilitation de tout équipement public ou privé d'infrastructure ou de superstructure.
- de procéder à la promotion, la location, la vente, l'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des immeubles construits ou réhabilités et de tous immeubles, ouvrages et équipements.

Elle pourra en outre réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation. Il est par ailleurs précisé que la société n'exercera plus d'activité dans le domaine de la construction et de la gestion de logements locatifs « sociaux » pour son propre compte.

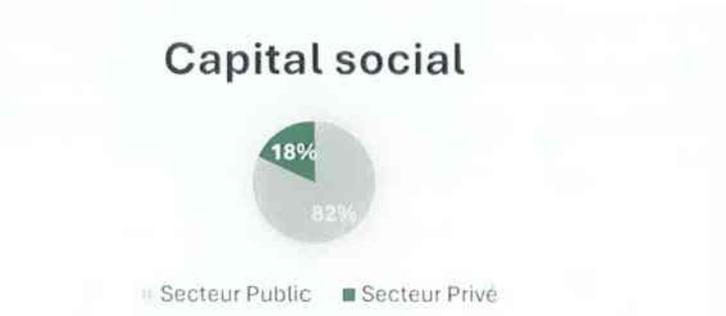
La société exercera les activités ci-dessus, tant pour son propre compte que pour autrui ; elle exercera en particulier ces activités dans le cadre de conventions passées par des collectivités territoriales et notamment dans le cadre de conventions de mandat, de prestations de service, d'affermage ou de concessions de services publics.

D'une manière générale, elle pourra accomplir toutes opérations de quelque nature qu'elles soient industrielles, économiques, financières, civiles ou commerciales, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à cet objet ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires, et ce, par la participation à toutes entreprises, groupements, entités, créés ou à créer ou encore de groupements, d'alliances, de partenariats, de coopérations, telle que ladite participation serait susceptible de concourir à la réalisation de l'objet social ou d'en faciliter l'extension ou le développement.

#### b - Domaines d'activité

Aménagement – Promotion – Construction

### I.4 - Répartition du capital social au 31/12/2023



La Communauté d'agglomération de Béthune Bruay Artois Lys Romane est actionnaire de la SEM à hauteur de 9.61 %.

## II. PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE DE LA SEM

### II.1 - Principales activités et opérations de l'année

#### a - Activité 2023

La SEM Territoires Soixante Deux a confirmé en 2023 la pertinence de son plan stratégique en affichant un résultat net positif de l'ordre de 570 060.87 euros et des perspectives 2024 qui s'inscrivent dans la continuité.

Lors de la séance du 01 mars 2023, le Conseil d'administration a approuvé le budget 2023 de la SEM ainsi que la note d'orientations stratégiques, détaillant les conditions de déploiement du PMT 2023-2025.

Ce plan, émanant de l'étude stratégique, vise à renforcer la position de Territoires Soixante Deux en tant que pilier de la grappe d'outils et à répondre aux besoins des territoires du Département.

La stratégie du PMT est articulée autour de trois volets :

- La stratégie opérationnelle, débutée fin 2022, qui se concentre sur de nouveaux métiers, produits et modes de faire, alignée sur les objectifs de maintien des charges, de renouvellement du portefeuille d'opérations, de diversification et d'innovation ;
- La stratégie financière, déployée en 2023, avec une mobilisation réussie des financements auprès des partenaires bancaires historiques, renforçant l'image de la société et actant la confiance retrouvée ;
- La stratégie capitalistique, amorcée en septembre 2022, avec une étude confiée au Cabinet Mazars, visant à traiter les déficits passés et à dynamiser la gouvernance par l'entrée de nouveaux actionnaires privés.

L'année 2023 a également vu la continuité des travaux engagés dans le cadre d'une démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) initiée par les sociétés de la grappe d'outils : SEM-SPL-GIE en 2022. Cette démarche a en effet été consolidée dans une approche globale, avec la participation active d'un groupe de salariés volontaires issu des effectifs des trois sociétés, chargé de mettre en œuvre ce dispositif.

Lors des Conseils d'administration des 06 juin et 4 octobre 2023, les administrateurs ont été informés des premiers travaux réalisés et la raison d'être commune aux trois sociétés, reflétant leurs ambitions en matière d'intérêt général : « Requalifier, construire, réhabiliter, aménager pour contribuer collectivement au dynamisme et à la transformation de nos territoires ».

Par ailleurs, au dernier trimestre de l'année, les enjeux territoriaux, environnementaux, sociaux et de gouvernance ont été identifiés et déclinés en objectifs et en actions. Cette démarche constitue désormais l'axe principal des orientations stratégiques de la SEM pour l'année 2024.

L'activité opérationnelle de l'année 2023 a été globalement satisfaisante, malgré un contexte économique général particulièrement dégradé dans le secteur de la promotion.

La diminution significative du volume des ventes par rapport à 2022 s'explique principalement par la baisse des ventes aux particuliers (-43%) et surtout par celle des ventes en VEFA bailleurs (-66%).

Si la première est imputable à la crise immobilière, la seconde découle davantage du cycle des opérations, où la vente, bien que conclue à la signature de l'acte, se réalise progressivement durant la construction.

En 2023, pas moins de 166 logements ont été livrés et à la fin de l'année, 551 étaient en cours de construction.

Dans le domaine de l'aménagement, des chantiers importants ont été démarrés, tant pour des projets de développement économique (ZAC de la Turquerie, ZAC de l'Alouette) que pour des projets résidentiels (Tranchée de Calonne, Maille Verte, ZAC Multisites de Saint Martine Boulogne).

Cette dynamique se reflète dans une augmentation de 10% des dépenses opérationnelles, atteignant 47,7 M€.

Parallèlement, la concrétisation opérationnelle du projet stratégique adopté en septembre 2022 se manifeste à travers la réalisation de multiples missions d'AMO, le démarrage de chantiers d'immeubles d'activités et la collaboration avec la SPL de l'Artois, représentant déjà plus de 10% de l'activité.

## b - Rétrospective de l'année 2023

### Janvier



**Givenchy-en-Gohelle**  
Inauguration de la résidence  
Le Buisson aux œufs



**Billy-Berclau**  
Inauguration de 75 logements

### Mars



**Marles les Mines**  
Inauguration de 8 logements  
de la Foncière Chenelet

### Mai



**Méricourt**  
Construction d'un programme  
immobilier de 106 logements

### Juin



**Bully-Les-Mines**  
Inauguration de la plateforme  
logistique du Groupe SEB



**Avion**  
Pose de première pierre  
Programme de 18 maisons

### Juillet



**Noyelles Godault**  
Démarrage des travaux  
De la résidence de l'Europe

### Octobre



**Oignies**  
Construction d'un programme  
de 24 logements

### Novembre



**Wingles**  
Première pierre d'un programme  
de 64 logements

## c - Activité en matière de recherche et de développement

La SEM n'a engagé aucune activité en matière de recherche et développement sur l'exercice et ne génère pas d'activités polluantes.

## II.2 - Situation financière de la SEM TERRITOIRES SOIXANTE DEUX

En 2023, l'économie française a connu une croissance en deçà des attentes gouvernementales, s'élevant à seulement +0,9%. Les secteurs de l'immobilier et de la construction ont été particulièrement touchés, avec une baisse de -0,6% de l'activité en raison du resserrement des crédits à l'habitat et des restrictions d'accès aux crédits immobiliers.

Cette situation marque une détérioration continue de la conjoncture immobilière, soulignant les défis persistants pour ce secteur clé de l'économie française.

Ainsi, Territoires Soixante-Deux voit son chiffre d'affaires records en 2022 diminuer de -17% en 2023 pour atteindre 44 M€. Pour autant, son volume opérationnel a continué d'augmenter à 47,7 M€, soit une hausse de +10% par rapport à 2022.

L'ensemble constitué par Territoires Soixante Deux et ses filiales ne dépassant pas les seuils définis par décret, il n'a pas été établi de comptes consolidés.

### a - Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité

Le chiffre d'affaires de l'année est composé de la manière suivante :

- Cessions
- Participations et subventions (sur les concessions d'aménagement)
- Autres (loyers, ...)

Ce chiffre d'affaires est en recul de -17 % et retrouve un niveau inférieur à 2020.

Le chiffre d'affaires par activité se décompose comme suit :

- 9,2 M€ de cessions pour les concessions d'aménagement, soit une baisse -56% par rapport à 2022 ;
- 31,9 M€ de cessions pour les opérations propres (en augmentation de +4%) ;
- Le reliquat (2,9 M€) concerne la part des mandats, concessions (subventions, participations) et autres recettes de fonctionnement.

A noter, qu'au vu des règles comptables, Territoires Soixante-Deux applique la méthode dite « à l'avancement ». Ainsi le chiffre d'affaires pour les opérations propres (construction et aménagement) est comptabilisé au fur et à mesure de l'avancement des programmes, et non en fonction de la date de signature des actes.

Cet indicateur est donc important pour mesurer l'activité, mais pas suffisant pour appréhender la concrétisation des opérations propres menées par Territoires Soixante-Deux.

En 2023, ce sont donc 124 actes de vente qui ont été signés pour un total de 25,1 M€.

Ses principales composantes sont :

- 16 actes en développement économique pour un total de 4,1 M€ HT ;
- 83 actes de lots libres pour un total de 4,9 M€ ;
- 5 actes pour des macro-lots logements pour un total de 1,1 M€ ;
- 16 actes de VEFA pour un montant total de 15 M€ ;
- 4 actes pour des cessions de biens détenus dans le patrimoine de Territoires Soixante-Deux pour un total de 0,1 M€.

b - Ventilation du Chiffre d'Affaires

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

	Totaux	Fonctionnement	Concessions	OPE Propres
<u>vente immeubles - vente terrains</u>				
<i>Total</i>	41 070 135		9 216 543	31 853 591
<b>Total Production vendue</b>	<b>41 070 135</b>			
<u>loyers - récupération charges locatives</u>				
<i>Total</i>	254 476		18 675	235 801
<u>concessions subventions non taxables</u>				
<i>Total</i>	81 767		81 767	
<u>concessions participations</u>				
<i>Total</i>	2 534 377		2 534 377	
<u>concessions produits financiers court terme</u>				
<i>Total</i>	36 301		36 301	
<u>concessions Produits Divers</u>				
<i>Total</i>	4 137 102		4 137 102	
<u>Etudes-Promotions immobilières- Prestations de services</u>				
<i>Total</i>	620 371	620 371		
<u>rémunération de mandats</u>				
<i>Total</i>	12 445	12 445		
<u>autres produits</u>				
<i>Total</i>	484 913	484 913		
<b>Total Production services</b>	<b>2 929 463</b>	<b>1 117 728</b>	<b>10 792 476</b>	<b>32 089 392</b>
<b>Total général - Chiffre D'affaire NET</b>	<b>43 999 597</b>			

c - Compte de résultat

ÉVOLUTION DU COMPTE DE RÉSULTAT (EN K€)

	2019	2020	2021	2022	2023	écart 2023-2022	Variation 2023-2022
Compte de produits d'exploitation*	31 882	40 752	48 925	57 528	52 391	- 5 137	-8,93%
Compte de charges d'exploitation*	32 805	41 442	48 867	57 926	52 345	- 5 580	-9,63%
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>922</b>	<b>690</b>	<b>58</b>	<b>398</b>	<b>45</b>	<b>+ 443</b>	<b>x-1,1</b>
Résultat financier	1 740	288	232	457	315	- 142	-31,16%
Résultat courant avant impôt	818	402	290	59	360	+ 301	+5,1
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>520</b>	<b>377</b>	<b>380</b>	<b>45</b>	<b>191</b>	<b>+ 236</b>	<b>x-5,3</b>
Résultat avant impôt	298	779	670	14	551	+ 537	x37,2
Impôt sur les bénéfices	14	21	14	10	19	- 8	81,36%
<b>Résultat Net</b>	<b>311</b>	<b>759</b>	<b>685</b>	<b>25</b>	<b>570</b>	<b>+ 545</b>	<b>x22,1</b>

\* y compris concession d'aménagement

Le compte de résultat de la société est la résultante de la consolidation des comptes de la structure, des concessions d'aménagement et d'exploitation, des opérations propres, des opérations de promotion, des opérations de gestion locative et d'études, soit de chacune des activités de la société.

Le résultat d'exploitation de l'année 2023 est positif à hauteur de +45 K€.

Sur le volume des produits d'exploitation, la répartition par activité est la suivante :

- 53% issus des opérations propres (dont 93% pour des opérations de construction) ;
- 36% issus des concessions d'aménagement ;
- 11% issus du fonctionnement.

Le résultat financier est de +315 K€ pour l'année 2023.

Ce chiffre a doublé par rapport à l'année dernière, ce qui s'explique notamment par :

- +71 K€ sur la différentielle calculée sur les trésoreries positives et négatives des concessions d'aménagement ; Avec la hausse des taux, la différentielle atteint +367 K€ en 2023 ;
- +13 K€ de produits financiers sur les comptes courants de la CDC ;
- +25 K€ de dividendes de la filiales SCI Blum par rapport à 2022 ;
- -37 K€ de charges financières en moins sur les ACCA qui se sont terminées en 2022.

Le résultat exceptionnel est positif : 191 K€

d - Les produits d'exploitation (Hors concessions d'aménagement)

ÉVOLUTION DES PRODUITS ET RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DEPUIS 2019 (EN K€)

	2019		2020		2021		2022		2023		écart 2023-2022	Variation 2023-2022
	Produit	%										
Concession d'Aménagement	2 236	44%	1 922	44%	2 117	42%	2 063	39%	1 132	21%	- 931	-45,1%
Opérations propres aménagement							239	4%	157	3%	- 82	-34,3%
Promotion immobilière	1 223	24%	1 966	45%	2 104	42%	2 051	38%	2 756	51%	+ 707	34,5%
Exploitation	8	0%	3	0%	-	0%	-	0%	629	12%	+ 629	n/a
Gestion locative	178	3%	132	3%	157	3%	99	2%	126	2%	+ 26	26,5%
Opérations propres	368	7%	258	6%	400	10%	506	9%	20	0%	- 487	-96,1%
Autres produits (dont Mandats, Etudes...)	1 119	22%	118	3%	151	3%	398	7%	617	11%	+ 220	55,3%
Mandats	6	0%	2	0%	39	1%	37	1%	12	0%	- 26	-68,8%
Etudes - AMO - Conception de gestion	143	3%	49	1%	12	0%	- 6	0%	25	0%	+ 34	x-4,1
<b>Total Produits</b>	<b>5 134</b>	<b>100%</b>	<b>4 400</b>	<b>100%</b>	<b>5 009</b>	<b>100%</b>	<b>5 357</b>	<b>100%</b>	<b>5 439</b>	<b>100%</b>	<b>+ 82</b>	<b>+1,9%</b>

Ils s'élèvent à 5439 K€ en 2023. Ils se répartissent comme suit :

- 21% Concessions d'aménagement (rémunération)
- 3% Opérations propres aménagement
- 51% Promotion immobilière
- 2% Gestion locative

- 0% Opérations propres
- 12% Exploitation
- 11% Autres produits
- 0% Mandat

e - Les charges d'exploitation (Hors concessions d'aménagement)

#### ÉVOLUTION DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT DEPUIS 2019 (EN K€)

	2019		2020		2021		2022		2023		écart 2023-2022	Variation 2023-2022
	Réalisé	%										
Achats, fournitures & loyers	77	1%	71	1%	82	1%	87	1%	70	1%	-17	-19,4%
Honoraires	202	3%	181	3%	228	5%	262	5%	219	4%	-43	-16,4%
Autres services extérieurs	753	12%	718	14%	742	15%	1 500	26%	2 090	33%	+ 590	39,3%
Impôts & taxes	192	3%	147	3%	124	3%	131	2%	155	3%	+ 24	18,3%
Masse salariale	3 926	65%	3 936	77%	3 693	75%	3 445	60%	2 744	51%	- 702	-20,4%
Autres charges & provisions	841	14%	3	0%	85	1%	309	5%	74	1%	- 235	-75,9%
Dotations aux amortissements	64	1%	88	1%	86	1%	41	1%	32	1%	- 54	-62,8%
<b>Total Charges</b>	<b>6 005</b>	<b>100%</b>	<b>5 001</b>	<b>100%</b>	<b>4 950</b>	<b>100%</b>	<b>5 755</b>	<b>100%</b>	<b>5 394</b>	<b>100%</b>	<b>- 361</b>	<b>-6,3%</b>

Le compte de charges 2023 s'élève à 5 394 K€, soit une diminution de -6,3% par rapport à 2022 (-361 K€). Territoires Soixante-Deux continue son travail sur la maîtrise de ses charges, entamée il y a plusieurs années. Elles se répartissent ainsi :

- 1% Achats et fournitures
- 4% Sous-traitances et honoraires
- 39% Autres services extérieurs
- 3% Impôts et taxes
- 51% Masse salariale
- 1% Autres charges et provisions
- 1% Dotations aux amortissements

f - Le résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice clos le 31/12/2023 se solde par un bénéfice de 570 060.87€.

g - Le résultat de la société par secteur d'activités

Il se répartit comme suit :

- 507 K€ Structure
- 73.7 K€ Opération propre d'aménagement
- 903.7 K€ Opération de construction
- 76.9 K€ Gestion locative
- 22.8 K€ Etudes

h - Bilan

Le bilan de Territoires Soixante-Deux diminue légèrement au 31 décembre 2023, et atteint 174 M€, soit une diminution de -7,9 M€.

- Actif

L'actif immobilisé atteint 4 544 k€, il est relativement stable (-135 k€) par rapport à 2022.

L'actif circulant diminue de -7,9 M€ pour atteindre 170 k€ au 31 décembre 2023. Cela s'explique essentiellement par une diminution des créances clients de -6,4 M€. Cette hausse correspond à la part non échue du chiffre d'affaires réalisé dans le cadre de contrats de VEFA signés les années précédentes.

- Passif

Les capitaux propres de la société augmentent pour atteindre 22,9 M€ (+570 k€) au 31 décembre 2023, notamment du fait du résultat positif de +570 k€.

Les provisions pour risque et charges (provisions pour dépenses prévisionnelles) varient de -525 k€ au 31 décembre 2023, liés à des écritures de normes.

Diminution de la dette de -8 M€, mais avec des disparités dans les composants :

- Dette bancaire : -0,5 M€ ;
- Emprunts et dettes financières divers : -0,6 M€, correspondant au remboursement d'avances opérationnelles ;
- Les dettes d'exploitation « fournisseurs » sont en hausse (+5 M€) : les comptes de fournisseurs d'exploitation sont en hausse de +5,3 M€.
- Une baisse importante des comptes de régularisation (-12,7 M€).

#### i - Trésorerie

La situation de trésorerie de TERRITOIRES SOIXANTE DEUX au 31/12/2023 se présente :

- à l'actif pour 3 611 125 € de disponibilités (solde débiteur),
- au passif pour 496 523.03 € (montant inclus dans la ligne emprunt et dettes auprès des établissements de crédits) (solde créditeur)

#### j - Endettement et avances en trésorerie

Le niveau des dettes bancaires au 31 décembre 2023 est de 43 M€.

Le désengagement d'anciens partenaires bancaires se poursuit (Dexia, Arkéa, Saar LB) alors que les partenaires désormais historiques consolident leur position (Caisse des Dépôts, Caisse d'Epargne, Crédit Agricole, Banque Postale, Crédit Coopératif).

A noter le remboursement de l'emprunt ZAC «Turquerie» à hauteur de 5,5 M€ en décembre 2023 suivi de celui de la ZAC Barrois en Janvier 2024.

#### Evolution de l'endettement (en K€)

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2020	Au 31/12/2021	Au 31/12/2022	Au 31/12/2023
Emprunt capital restant dû (CRD)	46 538	50 521	47 984	43 181	42 800
Total bilan	149 359	165 065	164 224	182 239	174 297
Endettement / Total Bilan	31,2%	30,7%	29,2%	23,7%	24,6%

#### Evolution des avances de trésorerie des collectivités (en K€)

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2020	Au 31/12/2021	Au 31/12/2022	Au 31/12/2023
Avances de trésorerie reçues à rembourser	19 520	17 670	15 178	10 794	9 748
Total bilan	149 359	165 065	164 224	182 239	174 297
Endettement des avances / Total Bilan	13,1%	10,7%	9,2%	5,9%	5,6%

#### k - Affectation du résultat

L'Assemblée générale ordinaire a décidé d'affecter le résultat de l'exercice 2023 en report à nouveau, soit un report de - 10 770 926.85 euros après affectation (report à nouveau débiteur).

#### l - L'opinion des commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes ont certifié les comptes annuels 2023 sans réserve.

Le rapport du commissaire aux comptes attire toutefois l'attention sur les notes de l'annexe se rapportant au litige sur l'opération Opalopolis.

### **III. ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE ET LA SEM TERRITOIRES SOIXANTE DEUX**

#### **III.1 - Contrats signés entre la collectivité et la SEM**

a - Concessions d'aménagement au risque du concédant

Sans objet

b - Concessions d'aménagement au risque du concessionnaire

Sans objet

c - Ressources procurées à la collectivité

Sans objet

d - Bilan qualitatif

Sans objet

#### **III.2 - Avances en compte courant consenties par la collectivité à la SEM**

Sans objet

#### **III.3 - Garanties d'emprunt consenties par la collectivité à la SEM**

Sans objet

#### **III.4 - Aides octroyées au titre du développement économique**

Sans objet

#### **III.5 - Autres concours financiers consentis par la collectivité à la SEM**

Sans objet

#### **III.6 - Les acquisitions et les cessions immobilières**

a - Acquisition

Sans objet

b - Cession au profit de la SEM TERRITOIRES SOIXANTE DEUX

Sans objet

## IV. FILIALES ET PARTICIPATIONS

### IV.1 - Filiales

Au 31 décembre 2023, elle détient une participation dans les sociétés suivantes :

- SCI AN 2000 20% du capital,
- SAS Axevie 33% du capital.

	Capital	Réserves & RAN avant affectation	Quote-part Capital détenu (%)	Valeur comptable brute titres détenus	Valeur comptable nette des titres détenus 31-12-23	Prêts et avances consentis par la STE et non encore remboursés	Montant cautions et avals donnés par la STE	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultat NET Comptable (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la STE au cours de l'exercice
SAS AXEVIE	60 000	-8 754	33,33%	20 000	20 000				-2 959	
SCI ZAC DE L'An 2000	2 000 000	191 158	20,00%	400 000	400 000			782 517	-43 217	

La SCI AN 2000 poursuit son activité de location de l'immeuble Artéa. Les associés sont la Caisse des Dépôts et Consignations, Batixia, et Territoires Soixante-Deux (pour 20%).

Depuis juillet 2015, de par la démission de la gérance par Territoires Soixante-Deux, c'est maintenant BATIXIA qui assure celle-ci.

Le résultat 2023 avant validation est de – 43 K€

La SAS Axévie dont le capital est détenu par tiers par Apréva, Epinorpa et Territoires Soixante-Deux, a lancé la réalisation de quatre EHPAD.

L'année 2017, a été marquée par la cession de la totalité de son actif immobilier.

Suite à cette cession, l'activité de la SAS Axévie se résume au suivi des contentieux lié à la construction de l'EHPAD de Fouquières.

Le résultat 2023 avant validation est de -2,9 k€.

### IV.2 - Les prises de participations

Dans le cadre de la création d'une grappe d'outils au service des collectivités, la SEM et la SPL de l'Artois ont mutualisé une partie de leurs moyens dans un Groupement d'Intérêt Economique le GIE VILLEAM.

Ce dernier a pour objet de mettre en œuvre tous moyens propres à faciliter, développer ou améliorer l'activité économique de ses membres et plus précisément :

- réaliser des prestations de services dans le domaine administratif, financier, foncier, commande publique, communication, montage ou pilotage opérationnel ;
- réaliser tous types d'échanges : mise en commun de moyens, d'expertises spécifiques, de formations, d'achats groupés, de logistique informatique, de certifications ou tous autres échanges ;
- réaliser toutes les actions nécessaires à la mise en œuvre de partenariats, de recherche et développement ;

Le Groupement est constitué sans capital. Le financement des frais et dépenses occasionnés par son fonctionnement et la réalisation de ses activités est assuré par des apports de ses membres.

Les droits des membres sont représentés par 1000 parts sans valeur nominale, cessibles ne pouvant jamais être représentés par des titres négociables.

Territoires Soixante Deux détient 800 parts du groupement et est représentée au sein de l'assemblée des membres du GIE par un de ses administrateurs : Monsieur Régis DELATTRE.

## **V. EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT INTERVENUES DANS L'ANNEE**

### **V.1 - Evolutions statutaires**

a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année

Sans objet

b - Historique des 5 dernières années

Sans objet

### **V.2 - Evolutions de l'actionnariat**

a - Le capital souscrit

Le Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay Artois Lys Romane détient 159 594 actions correspondant à 3 191 880 euros de capital.

Il n'y a eu aucune augmentation de capital en 2023.

b - Composition de l'actionnariat

## CAPITAL TERRITOIRES SOIXANTE DEUX

	En actions	En €	En %
VILLE DE LIEVIN	13 241	264 820	0,80%
VILLE DE CARVIN	24 570	491 400	1,48%
VILLE D'HENIN BEAUMONT	9 102	182 040	0,55%
VILLE DE BULLY LES MINES	3 000	60 000	0,18%
VILLE DE LOOS EN GOHELLE	3 000	60 000	0,18%
VILLE D'AIX NOULETTE	1 500	30 000	0,09%
VILLE D'ELEU DIT LEAUWETTE	1 500	30 000	0,09%
VILLE DE OIGNIES	1 092	21 840	0,07%
VILLE DE LIBERCOURT	519	10 380	0,03%
VILLE DE NOYELLES SOUS LENS	413	8 260	0,02%
VILLE DE BRUAY LA BUISSIÈRE	2 327	46 540	0,14%
CA HENIN-CARVIN	295 387	5 907 740	17,79%
CA - LENS-LIEVIN	365 772	7 315 440	22,04%
CA BETHUNE BRUAY ARTOIS LYS ROMANE	159 594	3 191 880	9,61%
CONSEIL REGIONAL	126 767	2 535 340	7,64%
CONSEIL DEPARTEMENTAL	263 696	5 273 920	15,89%
CU ARRAS	50 000	1 000 000	3,01%
CA Cap Calaisis	40 000	800 000	2,41%
<b>TOTAL Collectivités</b>	<b>1 361 480</b>	<b>27 229 600</b>	<b>82,02%</b>
CDC	131 430	2 628 600	7,92%
CAISSE D'EPARGNE	47 388	947 760	2,85%
CREDIT MUTUEL	3 708	74 160	0,22%
CLF-DEXIA	3 573	71 460	0,22%
SOCIETE GENERALE	2 915	58 300	0,18%
FINORPA	2 229	44 580	0,13%
CROISSANCE NPDC	669	13 380	0,04%
CREDIT AGRICOLE	806	16 120	0,05%
EPINORPA	33 400	668 000	2,01%
PAS DE CALAIS HABITAT	8 685	173 700	0,52%
HABITAT HAUTS DE France	3 171	63 420	0,19%
SIA	4 212	84 240	0,25%
FLANDRE OPALE HABITAT	915	18 300	0,06%
EDF-safidi	11 073	221 460	0,67%
DALKIA	4 049	80 980	0,24%
VEOLIA	7 182	143 640	0,43%
CCI REGION Hauts de France	2 533	50 660	0,15%
ALTEREA France	2 130	42 600	0,13%
EIFFAGE TP	1 950	39 000	0,12%
CEP/VERITAS	1 946	38 920	0,12%
Sté Nouvelle MASQUELIER	1 602	32 040	0,10%
Michel PERRET	1 597	31 940	0,10%
KOPAC	1 500	30 000	0,09%
NORPAC	1 500	30 000	0,09%
Keolis Artois Gohelle (ex Transexel)	1 500	30 000	0,09%
SATELEC	1 387	27 740	0,08%
Sarl S.E.B.I.	1 350	27 000	0,08%
E.B.T.M.	1 170	23 400	0,07%
B O A (ex CMA)	1 132	22 640	0,07%
Société Bonnet	1 125	22 500	0,07%
Tetra Bat ( ex Foudrinier)	1 125	22 500	0,07%
Sarl Gibello	1 125	22 500	0,07%
ClPP CRIP	1 050	21 000	0,06%
Legault	1 050	21 000	0,06%
Eiffage énergie Système	939	18 780	0,06%
RAMERY ENERGIES	886	17 720	0,05%
Hejnal	675	13 500	0,04%
Société Miroux	656	13 120	0,04%
Sergic	416	8 320	0,03%
Soprodin	416	8 320	0,03%
STPM	342	6 840	0,02%
EIFFAGE ROUTE	321	6 420	0,02%
Metallurgie Brun Frères	292	5 840	0,02%
Caroni Construction	256	5 120	0,02%
ICF (Ex SRNE)	213	4 260	0,01%
Société Cabre	192	3 840	0,01%
Allianz	171	3 420	0,01%
Société Dhaisne Houdart	106	2 120	0,01%
Pose Metal Nord	106	2 120	0,01%
Maxime HOUYEZ	83	1 660	0,01%
Bouygues Energies et Services	63	1 260	0,00%
Société Pallen	52	1 040	0,00%
Jacques PERILHON	37	740	0,00%
Société Citerford	19	380	0,00%
Bruno MILLION	12	240	0,00%
Claudette ESCALIER	12	240	0,00%
Francis VANDEVILLE	12	240	0,00%
Société Reval	1	20	0,00%
Société Sanep	1	20	0,00%
Diego MARTINEZ	1	20	0,00%
Christian PARENT	7	140	0,00%
<b>TOTAL AUTRES ACTIONNAIRES</b>	<b>298 464</b>	<b>5 969 280</b>	<b>17,98%</b>
	1 659 944	33 198 880	100,00%

c- Opérations ayant modifié l'actionnariat au cours de l'année

Sans objet

d- Historique des 5 dernières années

Sans objet

## VI. BILAN DE GOUVERNANCE

### VI.1 - Le Conseil d'administration

a - Composition du Conseil d'administration

	Nom des représentants au conseil
<b>SECTEUR PUBLIC</b>	
Communauté d'agglomération d'Hénin Carvin	Christophe PILCH
	Charly MEHAIGNERY
Communauté d'agglomération de Béthune Bruay Artois Lys Romane	Hervé DEROUBAIX
Communauté d'agglomération de Lens Liévin	Laurent DUPORGE
	Yvon LEJEUNE
	Bruno TRONI
Département du Pas de Calais	Philippe DUQUESNOY
	Cécile YOSBERGUE
Région Hauts de France	Hakim ELAZOUZI
Assemblée spéciale	Régis DELATTRE
	Michel HAMY
	Alain VAN GHELDER
<b>SECTEUR PRIVE</b>	
Caisse d'Epargne Hauts de France	Maxime CARETTE
Caisse des Dépôts et Consignations	Sandrine BONNOT
EDF-SAFIDI	Frédéric LEFEBVRE
Pas de Calais habitat	Françoise ROSSIGNOL

b - Présence des représentants de la collectivité au sein du Conseil d'Administration

Nombre de réunions	Date du conseil d'administration	Hervé DEROUBAIX
1	01/03/2023	X
2	06/06/2023	X
3	04/10/2023	X
4	05/12/2023	X

En 2023, le taux de présence de Monsieur Hervé DEROUBAIX aux Conseils d'administration s'élève à 100%.

c - Les réunions de Conseil d'administration

Au cours de l'année 2023, le Conseil d'administration s'est réuni quatre fois, les principaux points à l'ordre du jour ont été :

#### ✓CA du 01/03/2023 :

- Approbation du Procès-verbal du Conseil d'administration du 13 Décembre 2022,
- Désignation de Monsieur André GENELLE, membre du Comité stratégique en tant que représentant de la Région Hauts de France,
- Note d'orientations stratégiques et Budget 2023,
- ZAC Cité des Arts à Wingles – Acquisitions des parcelles ZA 58 et 59 appartenant aux Consorts BLANCHANT,
- Proposition de financement de la Banque Postale pour l'opération de la ZAC de la Liberté à Vermelles,
- Information sur la cession d'actions,
- Tableaux de bord,
- Compte-rendu de l'activité commerciale,
- Compte-rendu de l'activité achat.

#### ✓CA du 06/06/2023 :

- Approbation du Procès-verbal du Conseil d'administration du 1er mars 2023,
- Réexamen annuel des conventions réglementées,
- Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires :
  - lecture du rapport de gestion établi pour le Conseil d'Administration,
  - arrêt des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
  - affectation du résultat de l'exercice,
  - convocation d'une Assemblée Générale Ordinaire,
  - renouvellement de deux administrateurs représentant le collège « autres que collectivités ».
- Rapport de gestion de VILLEAM.

#### ✓CA du 04/10/2023 :

- Approbation du Procès-verbal du Conseil d'administration du 6 juin 2023,
- Débat sur les rapports d'observations définitives de la CRC,
- Guide de procédures Achat,
- Politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale.
- Information sur l'avancement des contentieux relatifs à l'opération Vert tilleul à Fouquières les Lens,
- Information sur les contentieux en cours,
- Tableaux de bord,
- Information sur la mise à disposition du personnel,
- Compte-rendu de l'activité commerciale,
- Compte-rendu de l'activité achat.

#### ✓CA du 05/12/2023 :

- Approbation du Procès-verbal du Conseil d'administration du 4 octobre 2023,
- Budget 2024,
- Mise en œuvre du plan stratégique (volet financier),
- Secteur Belle Femme à Liévin – Acquisitions amiables indivision Liefoghe
- Demande autorisation de signature d'un avenant avec la Banque SAAR LB pour ZAC Turquerie
- Information en séance sur la mise en œuvre d'une démarche RSE,
- Tableaux de bord,
- Compte-rendu de l'activité commerciale,
- Compte-rendu de l'activité achat.

## VI.2 - Réunions de l'assemblée spéciale

L'Assemblée spéciale regroupe l'ensemble des représentants des collectivités actionnaires de la société qui ne disposent pas d'une part de capital suffisante pour être directement représentées au Conseil d'administration. L'assemblée spéciale se réunit une fois par an au moins afin d'entendre le rapport de son/ses représentants au

Conseil d'administration. En 2023, l'assemblée spéciale s'est réunie une fois, pour entendre le rapport sur l'année 2022 de son Président.

Cette assemblée est composée des collectivités suivantes : la Communauté Urbaine d'Arras – la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres et Mers – les Villes de Carvin – Liévin – Bruay la Buissonnière – Bully les Mines – Loos en Gohelle – Eleu dit Leauwette – Aix Noulette – Hénin Beaumont – Noyelles sous Lens – Libercourt – Oignies.

Les représentants de l'Assemblée spéciale au Conseil d'administration de Territoires Soixante Deux sont :

- Alain VAN GHELDER, délégué,
- Michel HAMY, délégué,
- Régis DELATTRE, délégué, Président de l'Assemblée spéciale.

L'Assemblée spéciale s'est réunie une fois au cours de l'année 2023 : le 22 juin. Le taux de présence des représentants des collectivités membres de l'Assemblée spéciale est de 30.77%.

### VI.3 - Réunions de l'assemblée générale

Nombre de réunions	Date de l'assemblée générale	Taux de présence du représentant de la CABBALR à l'Assemblée Générale (Document Unique de Vote et pouvoir compris)
1	28/06/2023	0 %

### VI.4 - Informations sur les organes sociaux et la rémunération des représentants des mandataires sociaux

#### a - Modalités d'exercice de la Direction générale

Les modalités d'exercice de la Direction générale de la société ont été arrêtées lors du Conseil d'administration du 09 octobre 2020 (dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration, et de Directeur général).

#### Le Président

Christophe PILCH est le Président de la SEM depuis sa nomination le 8 juin 2018. Son mandat a été renouvelé par le Conseil d'administration le 09 octobre 2020.

Dans le cadre de ses fonctions, il est garant du bon fonctionnement de la société et de l'organisation des travaux du Conseil d'administration et de l'assemblée. Il assure la convocation des représentants aux réunions du Conseil et de l'assemblée qu'il préside. Il organise les débats et assure la transparence de l'information communiquée.

Il ne dispose pas du pouvoir de direction qui revient au Directeur Général, ni du pouvoir de représentation de la société.

#### Le Directeur général

Michel DENEUX assure la fonction de Directeur Général depuis le 10 juin 2016. Ce dernier a été renouvelé dans ses fonctions le 04 décembre 2020.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la société et agit en son nom et pour son compte. Il représente l'organe exécutif et est le représentant légal de la société pour les actes passés avec les tiers.

b - Rémunération et avantages en nature

	<b>Rémunération Brute annuelle</b>	<b>Avantage en Nature annuel (véhicule)</b>
Président	14 400 €	Sans objet
Directeur Général	120 000 €	2916 €

## VII. RISQUES CONTROLE ET PERSPECTIVES

### VII.1 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société

#### a - Principaux risques et incertitudes

##### **Risques structurels**

Le cœur de métier de la société, l'aménagement et la construction, est à l'évidence impacté par la prise en compte des mesures engagées dans le cadre de la préservation de la biodiversité et la lutte contre le réchauffement climatique.

Avec la mise en œuvre des décrets d'application de la loi climat énergie, plus particulièrement sur son volet « Zéro artificialisation net », les projets d'aménagement et de construction sur les zones agricoles à urbaniser au PLU des collectivités et non engagés ne pourront pas être développés. L'aménagement de ces zones constituait un champ important de développement pour la société.

Pour pallier, dans le cadre de la mise en œuvre de son projet stratégique et de son PMT 2023-2026, Territoires Soixante Deux a engagé une diversification de ses activités (nouveaux produits, nouveaux métiers, nouveaux modes de faire). Il s'agit de progressivement remplacer les projets d'extension urbaine par des projets de requalification et de restructuration urbaine. Ces projets constituaient déjà une large part du portefeuille d'opérations de la SEM, avec la raréfaction des fonciers la compétition avec les autres opérateurs privés va s'intensifier, il y a lieu de rester compétitif dans les appels d'offres qui seront lancés par les collectivités.

##### **Risques conjoncturels**

La société a mis en œuvre l'ensemble des mesures assurant son redressement, pour autant la situation de sa trésorerie reste fragile, plus des 2/3 de ses fonds propres restant immobilisés sur des contentieux pour lesquels elle est dans l'attente de dates d'audience. L'année 2024 devraient permettre d'aboutir dans la résolution de ces dossiers.

Au premier semestre 2023, l'augmentation des prix de revient dans la construction ainsi que les difficultés d'accès au crédit pour les particuliers impactent fortement le rythme des ventes et donc la trésorerie de Territoires Soixante Deux déjà fragile. Après une période de fort désendettement, l'année 2023 a permis d'aboutir au renouvellement des partenariats bancaires.

#### b - Contrôles externes

Dans le cadre de l'examen ouvert par la Chambre Régionale des Comptes (CRC) en 2022, un rapport d'observations définitives a été notifié à la SEM le 31 août et a été présenté aux membres du Conseil d'administration le 04 octobre 2023. Dans ses conclusions, la Chambre, note le redressement de Territoires Soixante-Deux, mais pointe la lenteur de l'apurement de son compte report à nouveau. Elle souligne également les risques associés à la réalisation d'opérations propres, à la création de la SPL et à l'existence de contentieux.

Un seul rappel au droit a été formulé par la Chambre, que la SEM a d'ailleurs réfuté, ainsi que six recommandations ont été émises. Des réponses ont été apportées par la SEM à l'ensemble de ces remarques.

S'agissant de l'enquête régionale sur la reconversion des friches, la CRC a exercé une partie de son contrôle sur la friche « du 4/5 sud de Méricourt » et a synthétisé les observations définitives apportées par les collectivités et organismes contrôlés dans un rapport thématique qui a été notifié le 24 juillet 2023. La SEM et la collectivité ont apporté une réponse commune en date du 17 août 2023 qui a été annexé à ce dernier.

Dans le cadre du contrôle initié par les services fiscaux sur la période 2017-2021, Territoires Soixante-Deux a su justifier de la bonne tenue de ses comptes et de ses paiements fiscaux.

<b>Chambre Régionale des Comptes (2022/2023)</b>	
Rappel au droit unique	Intégrer en annexe du compte-rendu annuel au concédant de chaque concession d'aménagement le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération, en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et des dispositions des traités de concession.
Recommandations de performance	Structurer le suivi des achats dans le but de garantir le respect du code de la commande publique, et en particulier la computation des seuils des marchés publics.
	Déployer une comptabilité analytique pour permettre d'imputer à chacune des opérations (concessions, mandats ou opérations propres) les coûts réels qu'elle engendre.
	Mettre en œuvre un dispositif de contrôle interne et de maîtrise des risques, s'appuyant sur une cartographie associée à des indicateurs chiffrés et intégrant à la fois les concessions et les activités propres de promotion et construction.
	Intégrer aux comptes annuels de la société une annexe détaillant les opérations propres d'aménagement, promotion et construction en cours de réalisation, en mentionnant leur montant prévisionnel, ainsi que leur état d'avancement et de commercialisation.
	Imputer aux opérations concédées les seules charges financières réellement supportées pour leur réalisation.
	Mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour faire apparaître, dans les comptes par activité, le niveau effectif de trésorerie de fonctionnement et des opérations (concessions, opérations propres, mandats).
<b>Services Fiscaux (2022/2023)</b>	
Recommandations	Néant

### c - Contrôle interne

Dans la continuité des recommandations faites par la CRC, la SEM a réfléchi au dernier trimestre 2023 à la mise en place d'un contrôle interne. Cet objectif qui se concrétisera en 2024 permettra d'identifier, piloter et minimiser les risques, mais aussi d'assurer la conformité avec les normes réglementaires en renforçant les mécanismes de surveillance interne.

## VII.2 - Perspectives de développement

Après une année 2022 largement consacrée à l'audit, à la réflexion et à l'élaboration de stratégies de développement en adéquation avec l'évolution des contextes économiques et réglementaires, l'année 2023 s'est résolument inscrite dans l'action. Fortes du projet stratégique validé fin 2022, les équipes se sont appliquées à sa concrétisation en transformant leurs idées en projets, leurs projets en chantiers, voire en réalisations tangibles.

Plusieurs initiatives issues de la réflexion sur les « nouveaux produits - nouveaux métiers - nouvelles façons de faire » sont déjà en cours de mise en œuvre et dans le même temps, la société s'est engagée dans une démarche plus globale de Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE).

L'année 2024, la société a pour objectif de :

- formaliser le plan d'actions RSE au niveau des gouvernances, notamment par la mise en place d'un dispositif de contrôle interne et de gestion des risques ;

- formaliser la politique sociale ;
- poursuivre le déploiement de la grappe d'outils en maîtrisant les charges et en les équilibrant par les produits des rémunérations ;
- formaliser la stratégie environnementale de la grappe d'outils (sobriété énergétique, sobriété foncière, préservation de la biodiversité) ;
- conforter et développer des partenariats locaux