
Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

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

Le mardi 17 octobre 2023, à 17 H 30, le Bureau Communautaire s'est réuni, à la salle Olof Palme de Béthune, 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 11 octobre 2023, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, GAQUÈRE Raymond, SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, DEROUBAIX Hervé, SOUILLIART Virginie (à partir de la question 11), DE CARRION Alain, PÉDRINI Lélío, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DUBY Sophie (à partir de la question 8), DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DESSE Jean-Michel, DOUVRY Jean-Marie, DUPONT Yves, GLUSZAK Franck, HOCQ René, JURCZYK Jean-François (à partir de la question 9), LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MAESELE Fabrice, MARIINI Laetitia, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, NEVEU Jean, PAJOT Ludovic (à partir de la question 9), PHILIPPE Danièle, PRUVOST Marcel, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VOISEUX Dominique

PROCURATIONS :

THELLIER David donne procuration à GACQUERRE Olivier, SOUILLIART Virginie donne procuration à LAVERSIN Corinne (jusqu'à la question 10), DELECOURT Dominique donne procuration à DE CARRION Alain, DEPAEUW Didier donne procuration à DUCROCQ Alain, DUBY Sophie donne procuration à LECONTE Maurice (jusqu'à la question 7), HENNEBELLE Dominique donne procuration à DUHAMEL Marie-Claude, MULLET Rosemonde donne procuration à COCQ Bertrand, DEFEBVIN Freddy donne procuration à BARROIS Alain, FURGEROT Jean-Marc donne procuration à DELETRE Bernard, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, MARCELLAK Serge donne procuration à SANSEN Jean-Pierre, OPIGEZ Dorothee donne procuration à PHILIPPE Danièle, PAJOT Ludovic donne procuration à MAESELE Fabrice (jusqu'à la question 8), PREVOST Denis donne procuration à MACKÉ Jean-Marie, TASSEZ Thierry donne procuration à DUPONT Yves

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

BOSSART Steve, IDZIAK Ludovic, DEBUSNE Emmanuelle, DELANNOY Alain, DRUMEZ Philippe, DUPONT Jean-Michel, EDOUARD Eric, BECUWE Pierre, BLONDEL Marcel, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DECOURCELLE Catherine, DELANNOY Marie-Joséphé, DELHAYE Nicole, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, FLAJOLET André, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, HERBAUT Emmanuel, JURCZYK Jean-François, LEVENT Isabelle, MASSART Yvon, PICQUE Arnaud, TAILLY Gilles, TRACHE Bruno, VERWAERDE Patrick

Monsieur LELEU Bertrand est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

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

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
17 octobre 2023

FINANCES, CONTROLE DE GESTION ET COMMANDE PUBLIQUE

PRESENTATION DU RAPPORT ECRIT DE TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX

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 6 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 09 octobre 2023, 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 : **19 OCT. 2023**

Et de la publication le : **19 OCT. 2023**
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 CABBALR au sein de la Société Territoires Soixante Deux, pour l'exercice 2022

SOMMAIRE

I. Présentation de la société	4
I.1 - Informations générales	4
I.2 - Historique.....	4
I.3 - Objet social – Domaines d’activité	6
a - <i>Objet social</i>	6
b - <i>Domaines d’activité</i>	6
I.4 - Répartition du capital social	6
II. Principales activités, opérations de l’année écoulée et situation financière de la SEM.....	7
II.1 - Principales activités et opérations de l’année	7
a - <i>Rétrospective de l’année 2022</i>	7
b - <i>Activité 2022</i>	8
c - <i>Activité en matière de recherche et de développement</i>	9
II.2 - Situation financière de la SEM TERRITOIRES SOIXANTE DEUX.....	9
a - <i>Répartition du chiffre d’affaires par secteur d’activité</i>	9
b - <i>Répartition par catégorie de clients</i>	9
c - <i>Compte de résultat</i>	10
d - <i>Les produits d’exploitation fonctionnement</i>	10
e - <i>Les charges d’exploitation fonctionnement</i>	10
f - <i>Le résultat de l’exercice</i>	11
g - <i>Trésorerie</i>	11
h - <i>Endettement</i>	11
i - <i>Affectation du résultat</i>	11
j - <i>L’opinion des commissaires aux comptes</i>	11
III. Etat des relations entre la collectivité et la SEM territoires soixante deux	12
III.1 - Contrats signés entre la collectivité et la SEM	12
a - <i>Concessions d’aménagement au risque du concédant</i>	12
b - <i>Concessions d’aménagement au risque du concessionnaire</i>	12
c - <i>Ressources procurées à la collectivité</i>	12
d - <i>Bilan qualitatif</i>	12
III.2 - Avances en compte courant consenties par la collectivité à la SEM.....	12
III.3 - Garanties d’emprunt consenties par la collectivité à la SEM.....	12
III.4 - Aides octroyées au titre du développement économique.....	12
III.5 - Autres concours financier consentis par la collectivité à la SEM.....	12
III.6 - Les acquisitions et les cessions immobilières.....	12
a - <i>Acquisition</i>	12
b - <i>Cession au profit de la SEM TERRITOIRES SOIXANTE DEUX</i>	12
IV. filiales et participations.....	13
IV.1 - Filiales	13
IV.2 - Les prises de participations.....	13
V. Evolutions statutaires et de l’actionnariat intervenues dans l’année	14
V.1 - Evolutions statutaires	14
a - <i>Présentation des modifications statutaires intervenues dans l’année</i>	14
b - <i>Historique des 5 dernières années</i>	14
V.2 - Evolutions de l’actionnariat	14
a - <i>Le capital souscrit</i>	14
b - <i>Composition de l’actionnariat</i>	14
c - <i>Opérations ayant modifié l’actionnariat au cours de l’année</i>	16
d - <i>Historique des 5 dernières années</i>	16
VI. Bilan de gouvernance	17
VI.1 - Le Conseil d’administration.....	17

<i>a - Composition du Conseil d'administration</i>	17
<i>b - Présence des représentants de la collectivité au sein du Conseil d'Administration</i>	17
<i>c - Les réunions de Conseil d'administration</i>	18
VI.2 - Réunions de l'assemblée spéciale	19
VI.3 - Réunions de l'assemblée générale.....	19
VI.4 - Informations sur les organes sociaux et la rémunération des représentants des mandataires sociaux.....	19
<i>a - Modalités d'exercice de la Direction générale</i>	19
<i>b - Rémunération et avantages en nature</i>	20
VII. risques contrôle et perspectives	21
VII.1 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société	21
<i>a - Principaux risques et incertitudes</i>	21
<i>b - Contrôle interne</i>	21
<i>c - Contrôles externes</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	
Fax	03 21.45.84.38	
Etablissements secondaire	Aucun	
Site Web	http://www.territoires62.fr	
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 46.92 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'Équipement du Pas de Calais (SEPA), 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).

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.

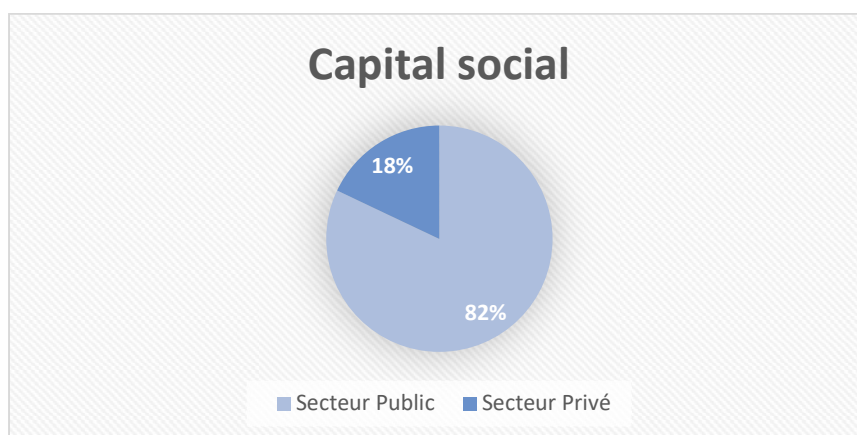
La société exercera les activités ci-dessus, tant pour son propre compte que pour autrui ; elle exercera en particulier ces activités dans le cadre de conventions passées par des collectivités territoriales et notamment dans le cadre de conventions de mandat, de prestations de service, d'affermage ou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



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 - Rétrospective de l'année 2022

26 Avril 2022



ZAC Cité des Arts • Wingles
Visite de chantier

25 Mai 2022



ZAC Chemin de l'Abbaye • Vendin les Béthune
Départ de la première phase de viabilisation

30 Juin 2022



Parc d'activités Barrois • Montigny-en-Ostrevent
et Pecquencourt
De nouvelles implantations en perspective

2 Septembre 2022



Extension de la ZAC An • Liévin
Inauguration de la résidence « Le Céleste »

18 octobre 2022



Parc d'activités de l'Alouette
Natuopera dévoile son usine dédiée
à la production de couches écologiques

16 Décembre 2022



Éco-quartier • Méricourt

Livraison d'une nouvelle résidence réalisée pour le compte d'ADOMA

b - Activité 2022

Pour 2022, face à la fragilité de la situation internationale déjà largement impactée par deux années de pandémie, la société est restée prudente et vigilante. Malgré l'inflation, l'augmentation des taux d'intérêts et des coûts de construction... elle a néanmoins réussi grâce à un travail d'optimisation de ses charges et d'un nouveau rééquilibrage rémunération/marge à maintenir pour 2022 un résultat net positif de l'ordre de 24 705.00 €

Dès le second trimestre 2022, les premiers axes issus de l'étude stratégique de développement engagée en 2021 et réalisée par le cabinet SEMAPHORE et BMCI Consult ont été déployés et le travail mené dans le cadre de la création d'une grappe d'outils SEM, SPL, GIE a pu aboutir. En effet, suite aux délibérations de ses trois collectivités fondatrices (Communauté Urbaine d'Arras, Communauté d'Agglomération d'Hénin Carvin et Ville de Liévin) et à son immatriculation au Registre de Commerce et des Sociétés en date du 25 mai 2022, les organes de gouvernance de la SPL de l'Artois ont pu être mis en place et les premières décisions être prises.

A l'issue de l'engagement des premiers contrats confiés par les collectivités adhérentes à la SPL et à la vue du plan de charge important qui se profilait, les équipes opérationnelles de Territoires Soixante Deux ont été confortées et la mutualisation des fonctions supports (juridique, financier, administratif...) dans le cadre de la création d'un Groupement d'Intérêt Economique (GIE) s'est concrétisée. 18 salariés appartenant aux services supports de Territoires Soixante Deux ont été transférés au sein de ce GIE (2 ont refusé leur transfert), permettant ainsi à la SPL et à la SEM de se recentrer sur leurs activités cœur de métier, tout en disposant de savoir-faire et de compétences transverses de qualité, dont elles se partagent les charges.

Lors du Conseil d'administration du 27 septembre, les administrateurs ont adopté à l'unanimité le PMT 2023-2025, dont la phase prospective issue des séminaires et des séances de travail du Comité stratégique leur avait été présentée le 08 avril 2022. Ce dernier tient compte de l'impact de l'environnement économique et réglementaire dans lequel Territoires Soixante Deux évolue (Augmentation des prix de l'énergie et des matières premières, Zéro Artificialisation Nette, RE 2020...) de sa situation économique et financière et de la dynamique dans laquelle ses actionnaires ont décidé de s'engager.

Pour se faire et conformément à son objectif de développement, l'année 2022 a été l'occasion d'engager les premières démarches de la réflexion menée au cours du dernier trimestre 2021 sur le volet nouveaux métiers, nouveaux produits, nouveaux modes de faire, qui contribuera à conforter l'image de la SEM en tant qu'acteur engagé dans le développement, la transformation et la transition écologique et énergétique de son territoire d'intervention.

En parallèle et au regard des préconisations de l'étude stratégique, la société a présenté à ses administrateurs lors du Conseil du 27 septembre 2022, ses premières réflexions sur la mise en place d'un processus de recomposition de son actionariat. Ces dernières doivent se poursuivre en 2023.

L'activité opérationnelle de 2022, quant à elle aura, dans le prolongement de celle de l'année 2021, a été intense en volume avec un record de ventes à hauteur de 61,5 M€ et un volume opérationnel en progression de 28 % par rapport à celui de l'année dernière (43,2 M€).

L'activité « promotion construction », bien que fortement impactée par l'augmentation des prix de revient progresse toujours pour sa partie « logements ». Au cours des 5 dernières années, 321 logements ont été livrés et au 31 décembre 2022, 665 sont en cours de construction.

Le renouvellement du stock serait assuré par la signature des contrats de VEFA pour 162 logements dont les Permis de Construire sont obtenus puis par les 307 en cours d'étude.

Pour « l'aménagement », le volume des ventes 2022 a été comparable à celui de 2021 pourtant déjà record par la signature de quelques ventes aux montants exceptionnellement importants (macro recettes de développement économique).

Le volume de dépenses (acquisitions foncières, études, travaux) est maintenu au niveau nominal des capacités de la société.

Le renouvellement du « carnet de projet » n'a pas été assuré suffisamment pour maintenir le volume de rémunération attendu même en tenant compte du développement assuré au niveau global « grappe d'outils ». Raréfaction du foncier et donc augmentation des compétitions pour y accéder, augmentation des prix de revient, acceptabilité des projets d'extension urbaine en fortes baisses peuvent participer à expliquer le constat.

Au regard de l'évolution du contexte économique général et plus particulièrement celui des marchés du logement (social, promotion, lots libres), il est heureux que la transition du modèle économique de la SEM soit déjà bien engagée.

En effet, l'objectif de diversifications des carnets de commandes tant commence à s'inscrire dans ses chiffres 2023, tant pour l'activité construction (projets de bureaux en CPI, AMO de réhabilitation, partage des moyens avec la SPL de l'Artois) que pour la partie aménagement (AMO bailleurs, partage des moyens avec la SPL de l'Artois).

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

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 poursuit sa progression (+1% par rapport à 2021 et +9% par rapport à 2020). Pour mieux appréhender cette donnée, il faut prendre comme référence le « volume des ventes » réalisées au cours de l'exercice.

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

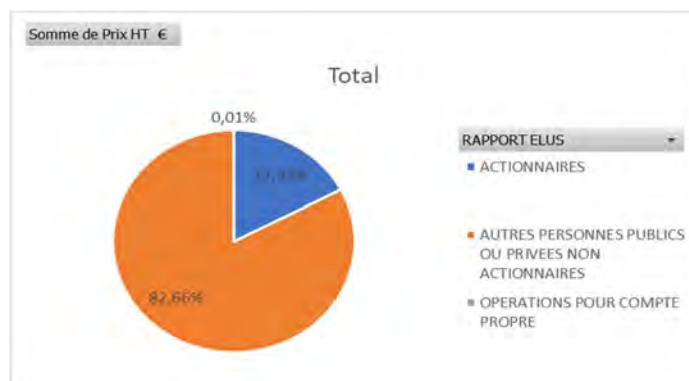
- 20,9 M€ pour les concessions d'aménagement
- 30,6 M€ pour les opérations propres
- Le reliquat (1,2 M€) concerne la part des mandats, concessions (subventions et participations) et autres recettes de fonctionnement

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 2022, ce sont donc 225 actes de vente qui ont été signés pour un total de 61,5 M€, ses principales composantes sont :

- 18 actes en développement économique pour un total de 8,9 M€ H T,
- 148 actes de lots libres pour un total de 8,6 M€,
- 1 acte pour des macro lots logements pour un total de 0,1 M€,
- 37 actes de VEFA pour un montant total de 43,5 M€,
- 8 actes pour ces cessions de biens détenus dans le patrimoine de Territoires Soixante-Deux pour un total de 0,4 M€.

b - Répartition par catégorie de clients.



Le chiffre d'affaires tel que calculé intègre des « écritures de normes » rendant l'indicateur non pertinent. L'indicateur retenu est le volume des ventes.

c - Compte de résultat

ÉVOLUTION DU COMPTE DE RÉSULTAT (EN K€)

	2018	2019	2020	2021	2022
Compte de produits d'exploitation*	39 407	31 882	40 752	48 925	57 528
Compte de charges d'exploitation*	39 614	32 805	41 442	48 867	57 926
Résultat d'exploitation	- 207	- 922	- 690	58	- 398
Résultat financier	547	1 740	288	232	457
Résultat courant avant impôt	340	818	402	290	59
Résultat exceptionnel	763	- 520	- 377	380	- 45
Résultat avant impôt	1 103	298	779	670	14
Impôt sur les bénéfices	- 13	- 14	- 21	- 14	- 10
Résultat Net	1 116	311	759	685	24,7

* 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 2022 est négatif à hauteur de -398 K€.

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

- 53% issus des opérations propres (dont 82% pour des opérations de construction),
- 40% issus des concessions d'aménagement,
- 7% issus du fonctionnement.

Le résultat financier est de 457 K€ pour l'année 2022.

Le résultat exceptionnel est négatif : - 45 K€

d - Les produits d'exploitation fonctionnement

Ils s'élèvent à 5357 K€ en 2022. Ils se répartissent comme suit :

- 39% Concessions d'aménagement
- 4% Opérations propres aménagement
- 38% Promotion immobilière
- 2% gestion locative
- 9% opérations propres
- 7% Autres produits
- 1% mandat

e - Les charges d'exploitation fonctionnement

Le montant des charges d'exploitation s'élève à 5755 K € au 31/12/2022. Cette augmentation de +13,9% par rapport à 2021 (+805 K€), s'explique notamment par l'impact du GIE, créé en juillet 2022. A périmètre constant, les charges diminuent de -0,3%. Cela s'inscrit dans la poursuite de la maîtrise des charges, entamée par la SEM il y a plusieurs années.

Elles se répartissent ainsi :

- 1% Achats et fournitures
- 5% Sous-traitances et honoraires
- 26% Autres services extérieurs
- 2% Impôts et taxes
- 60 % Masse salariale
- 5% Autres charges et provisions
- 1% Dotations aux amortissements

f - Le résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice clos le 31/12/2022 se solde par un bénéfice de 24 706.66 €.

g - Trésorerie

La situation de trésorerie de TERRITOIRES SOIXANTE DEUX au 31/12/2022 se présente :

- à l'actif pour 1 988 089 € de disponibilités (solde débiteur),
- au passif pour 650 354.57 € (montant inclus dans la ligne emprunt et dettes auprès des établissements de crédits) (solde créditeur)

h - Endettement

L'état de l'endettement se répartit comme suit :

Dettes financières	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	43 833 516
Emprunts et dettes financières divers	10 793 647
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 108 624

i - Affectation du résultat

L'Assemblée générale ordinaire a décidé d'affecter le résultat de l'exercice 2022 en report à nouveau, soit un report de - 11 340 987.72 euros après affectation (report à nouveau débiteur).

j - L'opinion des commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes ont certifié les comptes annuels 2022 sans réserve.

Le rapport du commissaire aux comptes attire toutefois l'attention sur les notes de l'annexe se rapportant aux litiges opérationnels.

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 financier 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 2022, elle détient une participation dans les sociétés suivantes :

- SCI Blum : 33% du capital,
- SCI AN 2000 20% du capital,
- SAS Centrale Foncière Régionale société liquidée,
- SAS Axevie 33% du capital.

Informations sur les filiales (en K€)	Chiffre d'affaires 2018	Chiffre d'affaires 2019	Chiffre d'affaires 2020	Chiffre d'affaires 2021	Chiffre d'affaires 2022	Résultat Net 2018	Résultat Net 2019	Résultat Net 2020	Résultat Net 2021	Résultat Net 2022
SCI Blum	405	398	442	423	ND	7	15	223	87	ND
SCI AN 2000	1 183	1 184	505	308	ND	344	349	52	51	ND
SAS Centrales foncière (liquidée)	3 431	-	-	-	-	33	-	-	-	-
SAS Axevie	0	-	-	ND	-	25	10	-	ND	-

En 2022, la SCI BLUM a poursuivi son activité de location de son immeuble Centre Tertiaire. Les associés sont Batixia, la Caisse des Dépôts, et Territoires Soixante Deux pour 1/3 chacun. Depuis juillet 2015, la gérance est assurée par BATIXIA. Le résultat 2022 avant validation est de 131,6 K€. Par délibération en date du 27 septembre 2022, le Conseil d'Administration de Territoires Soixante-Deux a validé la cession de ses parts au profit de la société à Batixia.

La SCI AN 2000 poursuit son activité de location de l'immeuble Artéa. Les associés sont les mêmes que ceux de la SCI Blum (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 2022 avant validation est de 145,6 K€.

La SAS Axévie dont le capital est détenu par tiers par Aésio (ex 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 la cession de son actif, l'activité de la SAS Axévie se résume au suivi des contentieux lié à la construction de l'EHPAD de Fouquières. Le résultat 2022 avant validation est de -8,7 K€.

IV.2 - Les prises de participations

Au cours de l'année 2022, dans le cadre de la création d'une grappe d'outils au service des collectivités, la SEM et la SPL de l'Artois ont décidé de mutualiser 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 2022.

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 BUISSIERE	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%
TOTAL Collectivités	1 361 480	27 229 600	82,02%
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%
CIPP 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 Citernord	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%
TOTAL AUTRES ACTIONNAIRES	298 464	5 969 280	17,98%
	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
SECTEUR PUBLIC	
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
SECTEUR PRIVE	
Caisse d'Épargne Hauts de France	Philippe BAILLY
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	Présence du représentant de la CABBALR (pouvoirs compris)
1	04/02/2022	
2	08/04/2022	
3	31/05/2022	
4	27/09/2022	
5	13/12/2022	X

En 2022, le taux de présence du représentant de la CABBALR aux Conseils d'administration s'élève à 50%.

c - Les réunions de Conseil d'administration

Au cours de l'année 2022, le Conseil d'administration s'est réuni cinq fois, les principaux points à l'ordre du jour ont été :

✓CA du 04/02/2022 :

- Approbation du Procès-verbal du Conseil d'administration 7 Décembre 2021,
- Note d'orientations stratégiques 2022,
- Secteur Est à Rumilly-en-Cambrésis, acquisitions amiables.
- Tableaux de bord actualisés au 31 Décembre 2021,
- Projet de création d'une grappe d'outils SEM-SPL-GIE,
- Etat prévisionnel des financements nécessaires à la réalisation du Plan d'affaires 2021
- Compte-rendu de l'activité « macro recettes » en développement économique au 31 décembre 2021,
- Compte-rendu de l'activité de vente du patrimoine au 31 décembre 2021,
- Etat récapitulatif des cessions et promesses au 31 décembre 2021,
- Compte-rendu de l'activité achat au 31 décembre 2021.

✓CA du 08/04/2022 :

- Approbation du Procès-verbal du Conseil d'administration du 4 février 2022,
- 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 2021,
 - * affectation du résultat de l'exercice,
 - * convocation d'une Assemblée Générale Ordinaire,
- Politique de la société Territoires Soixante-Deux en matière d'égalité professionnelle et salariale,
- Opalopolis à Etaples-sur-mer – Acquisition de la parcelle cadastrée ZA 31 appartenant aux consorts BRUYEZ.
- Avancement de l'étude stratégique de développement.

✓CA du 31/05/2022 :

- Approbation du Procès-verbal du Conseil d'administration du 8 Avril 2022,
- Adhésion de la SEM TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX au sein du Groupement d'Intérêt Economique en cours de formation,
- Nomination du représentant de TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX au sein du Groupement d'Intérêt Economique en cours de formation,
- Demande de report de l'avance en compte courant d'associés consentie à TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX par le Conseil Départemental – convention réglementée,
- Demande de report de l'avance en compte courant d'associés consentie à TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX par la Région Hauts de France – convention réglementée,
- Changement de représentant du Département du Pas-de-Calais au sein du Comité Stratégique de TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX,
- Tableaux de bord actualisés au 31 Mars 2022, (Point d'information sur la mise au point du PMT 2022-2025)
- Etat prévisionnel des financements nécessaires à la réalisation du Plan d'affaires 2022
- Etat récapitulatif des cessions et promesses au 31 mars 2022,
- Compte-rendu de l'activité achat au 31 mars 2022.

✓CA du 27/09/2022 :

- Approbation du Procès-verbal du Conseil d'administration du 31 mai 2022,
- Désignation de Monsieur Hervé DEROUBAIX en tant que représentant permanent de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay Artois Lys Romane,
- Transfert de salariés de TERRITOIRES SOIXANTE DEUX au sein du GIE VILLEAM,
- Modalités de répartition des dépenses du GIE VILLEAM,
- Modalités de portage des dépenses – Avance de trésorerie au GIE VILLEAM,
- PMT 2023/2025,
- Dématérialisation des délibérations et actes soumis au contrôle de légalité,

- Contentieux relatif à l'opération « Secteur Sud » à Hénin Beaumont - Autorisation d'ester en justice,
- Secteur Lycée à Bully-les-Mines, acquisitions amiables
- Etat des contentieux liés à l'opération d'aménagement « Vert Tilleul » à Fouquières les Lens,
- Etat du contentieux avec la ville d'Hénin Beaumont,
- Etat des contentieux liés à l'opération « Opalopolis » à Etaples sur Mer
- Contrôle de la Chambre Régionale des Comptes,
- Engagement d'une étude capitalistique,
- Indicateurs,
- Compte-rendu de l'activité commerciale,
- Compte-rendu de l'activité achat

✓CA du 13/12/2023 :

- Approbation du Procès-verbal du Conseil d'administration du 27 septembre 2022,
- Désignation de Monsieur Yvon LEJEUNE en tant que représentant permanent de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin,
- Autorisation de cession de parts sociales détenues au sein de la SCI Centre Tertiaire Léon Blum,
- Indicateurs,
- Concessions d'aménagement : avenants établis en 2022
- 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 2022, l'assemblée spéciale s'est réunie une fois, pour entendre le rapport sur l'année 2021 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.

Nombre de réunions	Date de l'assemblée spéciale	Taux de présence des représentants des collectivités membres de l'Assemblée spéciale
1	05/05/2022	15.38 %

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

- Alain VAN GHELDER, délégué représentant la Communauté Urbaine d'Arras
- Michel HAMY, délégué, représentant la Communauté d'agglomération Grand-Calais Terres et Mers
- Régis DELATTRE, délégué, Président de l'Assemblée spéciale, représentant la ville de Carvin

VI.3 - Réunions de l'assemblée générale

Le représentant de la CABBALR à l'Assemblée Générale n'était pas désigné à la date de l'Assemblée générale du 10 mai 2022.

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

	Rémunération Brute annuelle	Avantage en Nature annuel (véhicule)
Président	14 400 €	Sans objet
Directeur Général	120 000 €	3125 €

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. Les années 2023-2024 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 doit permettre d'aboutir au renouvellement des partenariats bancaires.

b - Contrôle interne

Sans objet

c - Contrôles externes

Contrôle	Date	Remarques formulées
Chambre régionale des comptes	11/08/2022	En cours
Services fiscaux	25/08/2022	En cours

VII.2 - Perspectives de développement

L'année 2022 a été marquée par une sérieuse reprise de l'activité de Territoires Soixante Deux, elle a aussi été marquée par la mise au point et la validation d'un projet stratégique engageant la société dans un fonctionnement en « grappe d'outils » avec la SPL de l'Artois notamment par la mutualisation des moyens d'appuis aux opérationnels.

L'année 2023 doit voir se traduire ces orientations, en matière de développement de nouveaux produits et de nouveaux métiers mais aussi par une répartition de l'activité globale générée entre la SEM et la SPL.



TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX

**CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 13 AVRIL 2023 A 15H30**

Conseil d'administration du 13 avril 2023

Ordre du jour

Pour délibération

- Approbation du Procès-verbal du Conseil d'administration du 1^{er} 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 ».

Pour information

Questions Diverses

APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 1^{ER} MARS 2023 Pour Délibération

Le procès-verbal du Conseil d'Administration du 1er mars 2023 joint en annexe, est soumis à l'approbation des membres du Conseil d'Administration.

Après mise aux voix, le procès-verbal du Conseil d'Administration du 1^{er} mars 2023 est



PROCES-VERBAL
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU MERCREDI 01 MARS 2023

L'an deux mille vingt trois
Le 1^e mars
A 15h30

Les administrateurs de la Société Territoires Soixante Deux se sont réunis en Conseil d'Administration au siège de la société sis au Centre d'Affaires Artéa, 2 rue Joseph Marie Jacquard à Liévin sur convocation de Monsieur Christophe PILCH, Président, en date du 21 février 2023

Administrateurs présents ou représentés

- M. Philippe BAILLY, représentant la Caisse d'Epargne Hauts de France (pouvoir à Françoise ROSSIGNOL),
- Mme Sandrine BONNOT, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations (pouvoir à Christophe PILCH),
- M. Régis DELATTRE, représentant l'Assemblée Spéciale pour le compte de la Ville de Carvin (en visioconférence),
- M. Hervé DEROUBAIX, représentant la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay Artois Lys Romane, (en visioconférence),
- M. Michel HAMY, représentant l'Assemblée Spéciale pour le compte de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres et Mers (en visioconférence),
- M. Yvon LEJEUNE, représentant la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin,
- M. Charly MEHAIGNERY, représentant de la Communauté d'Agglomération d'Hénin Carvin (en visioconférence),
- M. Christophe PILCH, représentant la Communauté d'Agglomération d'Hénin Carvin,
- Mme Françoise ROSSIGNOL, représentant Pas de Calais habitat, (en visio conférence),
- M. Alain VAN GHELDER, représentant l'Assemblée Spéciale pour le compte de la Communauté Urbaine d'Arras (en visioconférence).

Sont également présents :

- M. Michel DENEUX, Directeur Général – Territoires Soixante Deux,
- Mme Pauline DEWULF, Directrice de la Commercialisation – Territoires Soixante Deux,
- Mme Cécile ESCHLIMANN, Chargée de développement territorial investisseur – Banque des Territoires,
- M. Olivier RATAJACK, Directeur de l'Audit, des Ressources financières et Fiscales – Communauté d'agglomération de Béthune Bruay Artois Lys Romane,
- Mme Linda WHEATLEY, Directrice Juridique et Financière – Villéam.

Excusés :

- M. Laurent DUPORGE, représentant la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin,
- M. Philippe DUQUESNOY, représentant le Conseil Départemental du Pas de Calais,
- M. Hakim ELAZOUZI représentant le Conseil Régional Hauts de France,
- Mme Sonia FOUKAR, représentant le CSE – Villéam,
- Mme Sarah GUILLEMANT, représentant le CSE – Territoires Soixante Deux,
- M. Frédéric LEFEBVRE, représentant EDF/SAFIDI,
- Mme Marielle PERRON-DUPUY, Commissaire aux Comptes,
- M. Thierry PARISSEAU, Directeur du Développement – Villéam,
- Mme Valérie PRZYBYL, représentant le CSE – Territoires Soixante Deux,
- M. Jocelyn ROCK, Directeur du Pôle Promotion et de la Construction – Territoires Soixante Deux,
- M. Bruno TRONI, représentant la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin,
- Mme Cécile YOSBERGUE, représentant le Conseil Départemental du Pas de Calais.

Christophe PILCH accueille les membres du Conseil d'administration, constate que le quorum est atteint et ouvre la séance à 15h30.

■ APPROBATION DU PROCES-VERVAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 DECEMBRE 2022

Le procès-verbal du Conseil d'Administration du 13 Décembre 2022 joint en annexe, est soumis à l'approbation des membres du Conseil d'Administration.

Après mise aux voix, le procès-verbal du Conseil d'Administration du 13 Décembre 2022 est adopté à l'unanimité.

■ DESIGNATION DE MONSIEUR ALAIN GENELLE EN TANT QUE REPRESENTANT DE LA REGION HAUTS DE FRANCE AU COMITE STRATEGIQUE

Monsieur le Président rappelle aux administrateurs que par délibération en date du 13 décembre 2019, le Conseil d'administration a décidé à l'unanimité la mise en place d'un avenant au pacte d'actionnaires actant la fusion du Comité d'engagement et du Comité stratégique en un seul comité dénommé « Comité stratégique » et modifiant sa composition.

Monsieur le Président rappelle que le Comité stratégique est composé de membres à voix délibérative et de membres à voix consultative répartis de la façon suivante :

Membres à voix délibérative :

- Le Président du Conseil d'Administration
- Six représentants des actionnaires de la société signataires du Pacte d'actionnaires représentés par une personne différente de l'administrateur,
- Deux membres du Conseil d'Administration.

Membres à voix consultative :

- Le Directeur Général (ou son délégataire) qui peut se faire assister lors des séances par toute personne susceptible d'éclairer les débats,
- Toutes personnes qualifiées qui peuvent assister aux séances d'un commun accord des membres du Comité stratégique.

Pour mémoire à ce jour, le Comité stratégique est composé de :

- Monsieur Christophe PILCH, Président du Conseil d'administration ;
- Monsieur Jean-Pierre FERRI, membre titulaire et Madame Françoise ROSSIGNOL, membre suppléant représentant la Communauté Urbaine d'Arras (délibération du 30/07/2020) ;
- Madame Cécile ESCHLIMANN, membre titulaire représentant la Caisse des Dépôts et Consignations (arrêté du 08/09/2020) ;
- Monsieur Jérôme DARRAS, membre titulaire représentant la Communauté d'agglomération de Lens Liévin (décision du 15/01/2021) ;
- Madame Françoise ROSSIGNOL, représentant du Conseil d'administration (délibération du CA du 19/02/2021) ;
- Monsieur Régis DELATTRE, représentant du Conseil d'administration (délibération du CA du 19/02/2021) ;
- Monsieur Daniel MACIEJASZ, membre titulaire et Monsieur André KUCHINSKI, membre suppléant, représentant le Département du Pas de Calais (arrêté du 10/03/2022) ;

Monsieur le Président informe les membres du Conseil d'administration que par délibération en date du 22 novembre 2022, la Région Hauts de France a procédé à la désignation de Monsieur André GENELLE, membre titulaire et Madame Amel GACQUERRE, membre suppléant pour représenter le Conseil régional au Comité stratégique de la SEM.

Après mise aux voix, cette délibération est adoptée à l'unanimité.

Christophe PILCH laisse la parole à Michel DENEUX pour la présentation des orientations stratégiques et le budget 2023.

■ NOTE D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET BUDGET 2023

La présente note a pour objet d'explicitier les conditions de déploiement du projet stratégique 2023-2025 arrêté en conseil d'administration du 27 septembre 2022.

Le projet stratégique : Rappel des enjeux, orientations et stratégie

2. Synthèse du diagnostic

Les principaux enjeux de territoire soixante deux

- La SEM doit passer d'un modèle de redressement à une nouvelle stratégie de développement, claire et lisible pour tous.
- L'élaboration d'un nouveau plan stratégique est l'occasion pour la SEM de confirmer ou trouver ses lignes de produits pour les trois à quatre prochaines années
- Retrouver des commandes publiques sur certaines opérations, notamment en lien avec des projets de territoires des collectivités locales et le SRADETT
- Devenir l'acteur central du développement du territoire en développant les outils au service des collectivités locales via, notamment la constitution d'une SPL
- Passer d'un aménageur historique à un opérateur apportant encore plus de force d'expertise et d'innovation.
 - Penser les enjeux environnementaux et l'écologie urbaine
 - Construire des lignes de produits duplicables (rénovation bâtementaire thermique, restructuration d'îlots cœurs de villes,...).
 - Développer les nouveaux montages.
- Renforcer la capacité de développement commercial. Anticiper une concurrence en développement sur les segments naturels de Territoires soixante-deux; Penser des partenariats avec des acteurs du territoire
- Renforcer la notoriété. Capitaliser sur les références d'interventions comme vitrine.
- Être plus proactif en amont : réponses à des besoins et enjeux nouveaux (ZAN, décret tertiaire ...), passer d'une mission de réponse à une stratégie d'offre. Consolider la force de proposition de Territoires soixante-deux :

SEMAPHORES 10

La prise en compte de ces enjeux a été déclinée en 4 axes d'interventions :

4. Le positionnement stratégique de la grappe d'outils Territoires soixante-deux

Territoires soixante-deux un acteur engagé au service du développement et de la transformation des territoires accompagnant les particuliers et les acteurs publics et privés dans leurs transitions écologiques et énergétiques

Les axes du positionnement stratégique de Territoires soixante-deux :

AXE 1	AXE 2	AXE 3	AXE 4
<p>Contribuer à l'aménagement des territoires, à la redynamisation des centralités</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aménager le territoire et améliorer le cadre de vie 2. Accompagner la redynamisation des centralités 3. Développer une ingénierie territoriale au service des collectivités du territoire 4. Accompagner la transition écologique et environnementale des territoires 	<p>Accélérer la rénovation énergétique des bâtiments</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Réaliser des opérations de rénovation énergétique de logements et de bâtiments publics et privés 2. Accompagner l'ensemble des acteurs du territoire dans leurs projets de rénovation énergétique 3. Construire des bâtiments et logements à basse consommation énergétiques 	<p>Favoriser l'implantation et le développement de l'activité économique</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Accompagner l'implantation, et le développement des activités économiques à travers la construction de parcs d'activités et d'immeubles d'entreprises. 2. Accompagner la requalification de zones d'activités économiques 3. Gérer et assurer le portage de locaux d'activité à vocation économique 	<p>Construire et développer les équipements et logements abordables du territoire</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Construire et développer des opérations de logement abordable en promotion ou co-promotion 2. Construire les équipements publics du territoire

SEMAPHORES 18

Les axes de positionnement ont été détaillés en « produits, métiers et modes de faire » lors de plusieurs séminaires.

Le travail réalisé a permis de valider un Plan Moyen Terme décliné dans les tableaux suivants :

Objectifs de développement

Objectifs de développement identifiés			
	2023	2024	2025
Axe 1 : Aménagement et redynamisation des territoires	-	-	-
Métiers actuels (jusqu'à 50 % de RU en 2025)	400	350	300
AMO centralités	50	75	100
AMO territoriales	30	50	50
AMO transitons	10	25	50
sous total	490	500	500
Axe 2 : Accélérer la rénovation énergétique des bâtiments			
Réaliser des opérations de rénovations	30	50	100
AMO , Accompagner les acteurs	10	30	30
AMO, Construire "basse consommation"	10	20	20
sous total	50	100	150
Axe 3 : Favoriser l'implantation et le développement de l'activité économique			
Accompagner l'implantation	75	100	100
Accompagner la requalification de ZAE	25	50	50
Gérer et assurer le portage de locaux	0	0	75
sous total	100	150	225
Axe 4 : Construire et développer les équipements et logements abordables du territoire			
Construire et développer des opérations de logements	400	400	400
Construire des équipements publics	50	100	100
sous total	450	500	500
TOTAL	1 090	1 250	1 375

La tenue de ces objectifs de développement constitue un axe majeur de la stratégie à déployer en 2023.

Il s'agit en effet d'identifier, développer et produire comme chaque année 20 % de rémunération sur des nouveaux projets mais dont 25 % sur des projets issus des nouveaux axes de développement.

La compilation de l'ensemble des données permet de tracer le PMT 2023-2025.

BILANS D'EXPLOITATION PREVISIONNELS			
	2023	2024	2025
CHARGES			
Charges fixes et charges réparties (GIE)	2 443	2 350	2 374
Masse salariale propre	2 356	2 233	2 238
total	4 799	4 583	4 612
PRODUITS			
Aménagement			
Concessions	1 450	1 120	777
Opérations propres	413	290	195
opérations nouvelles 2023	500	500	500
opérations nouvelles 2024		500	500
opérations nouvelles 2025			500
sous total	2 363	2 410	2 472
Construction			
VEFA Bailleurs	1 474	1 183	588
Autres VEFA et CPI	644	361	121
AMO	49	22	
opérations nouvelles 2023	500	500	500
opérations nouvelles 2024		500	500
opérations nouvelles 2025			500
sous total	2 667	2 566	2 209
Autres produits			
Gestion locative	80	80	80
TOTAL	5110	5056	4761
RESULTAT D'EXPLOITATION	311	473	149
RESULTAT FINANCIER	200	200	200
RESULTAT EXCEPTIONNEL	14	32	15
RESULTAT NET	525	705	364

Eléments de stratégie opérationnelle pour tenir la trajectoire arrêtée

Les nouvelles orientations arrêtées à l'issue d'un travail collectif, doivent permettre de positionner Territoires Soixante Deux dans une grappe d'outils à même de répondre aux besoins et attentes des territoires du département.

Elles permettent de prendre en compte les évolutions sociétales traduites dans le corpus législatif et réglementaire (loi climat énergie, ZAN, ...).

Leurs mises en œuvre opérationnelles peuvent se décliner sur les 3 processus habituels.

- Tenir les charges
- Développer les opérations du portefeuille d'opérations
- Assurer les objectifs de développement

Tenir les charges

Les charges de la société peuvent être décomposées en 4 catégories, les « fournitures » au sens large, les sous-traitances, les « évènements » et la masse salariale.

Concernant les « fournitures », depuis le loyer jusqu'à la fourniture de papier, l'effort d'optimisation réalisé dans le cadre du redressement de la société peut difficilement être encore optimisée. L'hypothèse de progression de ces charges retenue dans le PMT (3 %) est inférieure à l'inflation. L'effort de mobilisation des équipes sera maintenu et renforcé, pour autant une vigilance s'impose notamment concernant les actualisations prévues dans les contrats de fournitures d'énergie par exemple. La location d'un véhicule de service supplémentaire (électrique) doit participer à cette optimisation.

Concernant les sous-traitances, depuis les charges transférées au GIE jusqu'aux recours à des spécialistes externalisés (contrat de réseau, avocats, traitement de la paye, etc...), il est à noter que l'année 2022 aura été particulière, notamment par la prise en charge de l'étude stratégique (subventionnée partiellement par la CDC).

La diminution chaque année des frais liés aux contentieux doit se poursuivre.

En dehors des appuis courants (paye, nettoyage, etc..) les études et contrats spécifiques à arbitrer dans le cadre du GIE ou directement par la société seront les suivants :

- Appui par un AMO spécifique doit être engagé pour réviser notre architecture informatique,
- Appui par un AMO Economiste-Programmist,
- Etude stratégique « capitalistique » décidée lors du CA du 27/09/22,
- Appel d'offres pour le contrat de réseau.

L'objectif de tenue de la progression des charges limitée à 3 % est maintenu.

Concernant les évènements, le seul évènement prévu est la réitération du salon « Bull'imo » que la société organise chaque année.

L'idée de la programmation d'un évènement pour les 40 ans de la société est suspendue.

Concernant l'évolution de la masse salariale, la masse salariale constitue l'essentielle des charges soit plus de 70 %.

En supplément de l'évolution de la masse salariale liée aux recrutements programmés dans le PMT et liée à l'évolution connue des effectifs (recrutements en renfort décidés en 2022, remplacements, départs à la retraite courant 2023), le PMT a été construit à partir d'une augmentation annuelle globale de 2 %.

La période d'inflation actuelle (supérieure à 5 %) pourrait nous conduire à revoir cette hypothèse.

Considérant que cette inflation est, pour l'instant, principalement liée à l'évolution des prix de l'énergie qui s'impacte sur l'ensemble des autres prix, considérant également la variabilité du prix de l'énergie.

Il est proposé de maintenir le taux d'augmentation de la masse salariale de 2 % et de mettre en œuvre le dispositif « prime de partage de la valeur » à hauteur de 600 € pour tous les salariés (soit l'équivalent de 50 € par mois) et de concentrer la redistribution de ces 2 % au travers de la prise en compte des critères suivants :

- Engagement d'évolution salariale pris en 2022,
- Evolution de 2 % pour les équipiers dont le salaire est inférieur à 2500 € brut.

Les disponibilités éventuelles restantes seraient réparties entre les équipiers selon les critères hiérarchisés suivants :

- Une évolution significative de la technicité (notamment pour les débutants recrutés en 2022),
- Une évolution de fonction et de responsabilité confirmées en 2022,

- Une proposition d'évolution de fonction et de responsabilité significative pour 2023.

Le maintien d'une évolution des charges récurrentes (hors prime de partage de la valeur) compris entre 2 et 3 % reste un objectif.

Développer les opérations du portefeuille d'opérations actuel

La réalisation conforme des avancements de projets programmés au budget est liée évidemment au bon pilotage de chaque projet par l'équipe opérationnelle mais aussi :

- De la bonne disponibilité et fonctionnalité des moyens d'appui, notamment de l'équipe « Marchés » fortement renouvelée en 2022,
- De la capacité à financer ou refinancer les projets engagés dans les délais opérationnels dont notamment une première renégociation avec la banque Saar LB pour le projet de la Zac Turquerie,
- D'une stabilisation des prix de revient et de leur compatibilité aux prix de vente négociés avec nos partenaires et clients,
- Et surtout de l'évolution du marché de l'immobilier dans ses caractéristiques locales (primo accédant, absence de dispositif type Pinel, développement économique principalement endogène, etc.)

Comme chaque année, le pilotage du bon avancement des projets en cours est essentiel à la fois pour assurer l'équilibre économique des charges mais aussi pour consolider la reconstruction de l'image de Territoires Soixante Deux.

Assurer les objectifs de développement

Les objectifs de développement sont ambitieux plus par les objectifs de diversification que par les volumes recherchés, ils reposent néanmoins sur :

- L'existence d'une commande publique et de notre capacité à nous montrer compétitif, notamment en mieux faire valoir l'intérêt de nos actionnaires donneurs d'ordres,
- L'implication des équipes et de leur montée en compétence sur certains sujets nouveaux,
- La capacité des équipes à innover pour répondre aux nouvelles attentes.

En volume, les objectifs de développement sont communs avec ceux de la SPL de l'Artois, dès lors que la SEM sera capable de mettre à disposition les moyens de mise en œuvre.

Un dispositif de suivi partagé sera mis au point pour le pilotage de la réalisation du plan d'actions 2023.

Le budget prévisionnel 2023 issu de la traduction des hypothèses explicitées et ajustées ci-dessus serait le suivant :

	2023
PRODUITS STRUCTURE	
Concession d'Aménagement	1 450,0 k€
Opérations propres aménagement	913,0 k€
Mandats	
Etudes et AMO	
Conventions de gestion	
Promotion immobilière	2 667,0 k€
Autres produits	
TOTAL PRODUITS STRUCTURE	5 030,0 k€
Résultat d'exploitation / CONC. EXPL.	-
Résultat d'exploitation / GESTION LOCATIVE	80,0 k€
Résultat d'exploitation / OPERATIONS PROPRES	
Résultat d'exploitation / PROMOTION IMMOBILIERE	
Résultat d'exploitation / PROMOTION PARTICULIERS	
TOTAL RESULTATS EXPL. OPERATIONS DIRECTES	80,0 k€
TOTAL DES PRODUITS	5 110,0 k€
CHARGES STRUCTURE	
Achats et fournitures	-
Honoraires	-
Autres services extérieurs	-
Impôts et taxes	38,0 k€
Masse salariale	2 356,0 k€
Autres charges et provisions	10,0 k€
Dotations aux amortissements	20,0 k€
REPARTITION GIE	2 375,0 k€
Refacturation Frais Généraux	1 203,0 k€
Refacturation Masse Salariale	1 172,0 k€
TOTAL DES CHARGES STRUCTURE	4 799,0 k€
<i>Contrôle</i>	1
RESULTAT D'EXPLOITATION	311,0 k€
Structure	286,3 k€
Concessions d'exploitation	
Promotion immobilière	
Gestion locative	-86,3 k€
Opérations propres	
RESULTAT FINANCIER	200,0 k€
RESULTAT COURANT	511,0 k€
Structure	14,0 k€
Concessions d'exploitation	-
Promotion immobilière	-
Gestion locative	-
Opérations propres	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	14,0 k€
RESULTAT avant impôt	525,0 k€
Crédit d'impôt	
RESULTAT NET	525,0 k€

Le plan de trésorerie et les volumes de financement nécessaires sont compatibles avec les capacités actuelles de la société.

Les présentes orientations stratégiques ont reçu un avis favorable des membres du Comité stratégique.

En conséquent, il est proposé aux membres du Conseil d'administration de se prononcer sur les orientations stratégiques proposées par la Direction Générale et de valider le plan d'actions et le budget 2023

Après mise aux voix, la délibération est adoptée à l'unanimité.

Michel DENEUX insiste sur le fait que pour 2023, l'axe le plus ambitieux est celui du développement. Il ajoute également que les prestations dans le cadre des nouveaux métiers déployés ne rapportent pas de marges. Il indique que ce dernier a été mis au point en vérifiant que les hypothèses de trajectoire de trésorerie sont en phase avec l'avancement opérationnel.

Michel DENEUX explique que ces orientations stratégiques ont reçu un avis favorable du Comité stratégique le 30 janvier 2023.

Hervé DEROUBAIX souhaite avoir un complément d'information sur les marges.

Michel DENEUX explique que dans le cadre des objectifs stratégiques, les charges de fonctionnement doivent être couvertes par le produit des rémunérations et que les marges doivent couvrir le risque et la reconstitution du report à nouveau négatif de la société. Il ajoute qu'un nouvel équilibre Rem/Marge a été décidé pour amener la rémunération à 12% (7% sur dépenses, 5% sur recettes) et 3 % de marge, afin de se conformer à cet objectif.

Régis DELATTRE intervient et explique qu'il s'agit d'un principe de gestion pour s'assurer que la marge permet d'assurer la situation nette de l'entreprise.

Michel DENEUX enchaîne avec la présentation d'une délibération relative à des acquisitions amiables sur la Zac Cité des arts à Wingles. Il explique qu'au début de l'opération la première estimation des domaines était d'environ 1€/m², que suite à des négociations compliquées, des accords amiables ont été trouvés à un prix compris entre 4 et 5 €/m². Il indique qu'en définitive, suite à une recommandation de la CRC de tenir le prix des domaines, une DUP a dû être lancée et que le juge de l'expropriation a finalement fixé le prix à 13€/m².

■ ZAC CITE DES ARTS A WINGLES - ACQUISITIONS AMIABLES

Monsieur le Président rappelle aux membres du Conseil d'Administration que la Commune de Wingles a confié à Territoires Soixante-Deux l'aménagement de la ZAC Cité des Arts par Convention Publique d'Aménagement en date du 21/09/2005.

Territoires Soixante-Deux réalise l'ensemble des missions permettant l'aménagement de la ZAC Cité des Arts

A ce jour, les nouvelles phases d'acquisition du foncier ont débuté (phases 5 & 6). Des accords amiables ont pu être trouvés avec les derniers propriétaires privés.

Concernant les parcelles cadastrées section ZA 58 et ZA 59, une promesse de vente a été signée en 2021 avec les consorts BLANCHANT (succession de M BLANCHANT Philippe). La négociation avec ces derniers a débuté en 2005, sans issue favorable. Une procédure d'expropriation avait été initiée sur le périmètre de la ZAC mais celle-ci s'est achevée par une rétrocession des terrains au bénéfice des Consorts BLANCHANT, qui restent donc propriétaires en 2016. Aucune négociation n'avait été reprise depuis.

La parcelle ZA 58, d'une surface de 13 189 m² a été estimée par le service des Domaines à 21 €/m².

La parcelle ZA 59, d'une surface de 2 111 m² a été estimée par le service des Domaines à 17,50 €/m².

La négociation avec les Consorts BLANCHANT a pu aboutir pour un montant total de **445.801,50 €** selon la ventilation suivante :

- **408 859 €** pour la parcelle ZA 58 (**soit 31€/m²**) qui possède un accès direct à la voirie et aux réseaux depuis la rue Raymond Lampis,
- **36 942.50 €** pour la parcelle ZA 59 (**soit 17.50 €/m²**) qui est enclavée.

Ces parcelles font partie des dernières parcelles privées à acquérir sur les phases 5 & 6 de la ZAC Cité des Arts.

En conséquence, il est demandé au Conseil d'Administration de bien vouloir autoriser Monsieur le Directeur Général :

- à procéder à l'acquisition des parcelles ZA 58 & 59 dans la zone d'aménagement à la valeur ici indiquée de 445.801,50 €
- à signer tous les documents conséquents aux présentes décisions.

Après mise aux voix, cette délibération est adoptée à l'unanimité.

■ ZAC DE LA LIBERTE – VERMELLES - PROPOSITION DE FINANCEMENT DE LA PART DE LA BANQUE POSTALE

Monsieur le Président présente aux membres du Conseil d'Administration les modalités de financement de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Liberté à VERMELLES par la Banque Postale.

Pour la mise en place du financement du projet d'aménagement de la ZAC de la Liberté à VERMELLES, la société s'est rapprochée de ses différents partenaire bancaires et la meilleure offre a été proposée par la Banque Postale.

Ce financement prévoit la mise en place d'une garantie de la ville de Vermelles à hauteur de 80 %, un projet de délibération en ce sens est transmis à la collectivité.

Les principales caractéristiques du financement sont les suivantes :

Objet du financement : ZAC de la Liberté

Montant du financement : 1 900 000 €

Durée du financement : 9.75 ans

Période de disponibilité :

Date de versement des fonds : entrée en vigueur du contrat soit le 15.03.2023

Période d'amortissement :

Amortissement : 9.75 ans soit une échéance au 15.12.2032

Profil d'amortissement : linéaire

Périodicité des échéances : trimestrielle

Taux : taux fixe de 3,90 % l'an

Remboursement anticipé total ou partiel possible à l'échéance, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle

Commission d'engagement : 0.10 %

Conseil d'administration de Territoires Soixante-Deux du 13 avril 2023

Déblochage : en une fois sur le compte de versement
Garanties : de la collectivité à hauteur de 80 % du montant du financement.

Au vu des conditions reprises ci-dessus, il est demandé au Conseil d'Administration de bien vouloir autoriser Monsieur le Directeur Général à :

- **signer tout document nécessaire à la mise en place de ce financement et de la garantie d'emprunt avec la collectivité.**

Après mise aux voix, cette délibération est adoptée à l'unanimité.

■ INTENTION DE CESSIION D' ACTIONS

Monsieur le Président informe les membres du Conseil d'administration qu'il a été sollicité par un actionnaire désireux de céder ses actions.

Par courrier en date du 04 Janvier 2023, la société DALKIA a fait part de son souhait de céder les 4 049 actions qu'elle détient.

Pour mémoire la valeur nominale d'une action a été fixée à 20 euros lors de la dernière augmentation de capital.

Par courrier en date du 12 Janvier 2023, la société a informé cette dernière qu'il appartenait à tout actionnaire désireux de céder ses titres de trouver un ou des cessionnaire(s).

Il lui a été tout de même été indiqué que l'information serait portée à la connaissance du Conseil d'administration et des actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale en les invitant à prioritairement se rapprocher des autres actionnaires pour leur proposer le rachat de leurs titres.

En effet, Monsieur le Président rappelle que si la loi n'impose pas de contrôle sur la conclusion des cessions, tout actionnaire disposant de l'entière liberté pour céder ses actions, le cédant peut se voir soumis à certaines restrictions.

En effet, l'article L. 228-23 du Code de commerce qui stipule que « [...] la cession d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, à quelque titre que ce soit, peut être soumise à l'agrément de la société par une clause des statuts. Une clause d'agrément ne peut être stipulée que si les titres sont nominatifs en vertu de la loi ou des statuts [...] Toute cession effectuée en violation d'une clause d'agrément figurant dans les statuts est nulle. ».

L'article 12 de nos statuts disposent que :

- en cas de cession à un actionnaire de la société : « la cession des actions s'opère à l'égard de la société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire sur production d'un ordre de mouvement » ;
- en cas de cession à un tiers : « Toute cession d'actions à un tiers non actionnaire, qu'elle ait lieu à titre gratuit ou onéreux, est soumise à l'agrément de la Société. Le Conseil d'administration se prononce à la majorité des administrateurs présents ou représentés sur l'agrément dans un délai de 3 mois à compter de la réception de la demande formulée par le cédant et adressée au Président du Conseil d'administration ».

Monsieur le Président ajoute que ces dispositions sont confirmées dans le titre IV du Pacte d'actionnaires qui élargit les restrictions liées à la cession des titres par les signataires du Pacte.

Pour information du Conseil d'administration.

Michel DENEUX présente ensuite les tableaux de bord reprenant les indicateurs administratifs, juridiques et financiers de la société, il précise que le Résultat 2022 est en cours de finalisation et qu'il sera présenté aux administrateurs lors du prochain Conseil d'administration.

■ ETAT RECAPITULATIF DES CESSIONS ET PROMESSES REALISEES DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2022

186 Actes de vente signés (hors VEFA et actes de rétrocession) décomposés par typologie comme suit :

- 18 cessions en Développement Economique pour un montant total HT de 8 900 010€ correspondant à 420 952m² ;
 - 148 cessions en Lot Libre pour un montant total HT 8 588 721€ correspondant 78 786m² ;
 - 11 cessions en Macro Lot pour un montant total HT de 4 423 834€ correspondant à 44 712m² dont 10 pour les VEFA Territoires Soixante-deux d'un montant HT de 4 297 834€ ;
 - 9 cessions en Habitat pour un montant total HT de 589 230€ correspondant à 31 512m².
- **La recette globale pour ces cessions est de 22 501 796€ HT.**

75 avant-contrats signés durant cette période et non encore réitérés, décomposés par typologie comme suit :

- 16 promesses de vente en Développement Economique pour un montant total HT estimé à 10 528 020€ ;
- 53 promesses de vente en Lot Libre pour un montant total HT estimé à 2 968 171€ ;
- 6 promesses de vente en Macro Lot pour un montant total HT estimé à 1 445 830€ dont 3 promesses pour des VEFA Territoires Soixante-deux pour un montant HT estimé à 1 301 830€.

AVANT-CONTRATS :

- **La recette globale est estimée à 14 942 021€ HT.**

Pour information des membres du Conseil d'Administration

■ COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE ACHAT DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2022

Nouveaux marchés conclus

Monsieur le Président informe les membres du Conseil d'Administration que pour l'année 2022, la société a attribué 93 marchés, pour 24 opérations et pour un montant total de **28 487 434,21 €HT**. (cf. tableau joint).

Etat des attributions du 1er Janvier au 31 Décembre 2022*

Etat des attributions du 1^{er} Janvier au 31 Décembre 2022

Marchés attribués

Conseil d'administration de Territoires Soixante-Deux du 13 avril 2023

DATE ATTR. MARCHES	OPERATION	LIBELLE.	ENTREPRISE / M.OEUVRE	NATURE MARCHE	MONTANTS HT ATTRIBUES
17/01/2022	421400	VEFA 41 LOGEMENTS ANNEZIN	BSD COUVERTURE	LOT03	291 842,61
17/01/2022	4207	VEFA 34 LOGEMENTS RANG DU FLIERS	BATDEKOLITTORAL	LOT 5	263 272,20
31/01/2022	4215	VEFA 96 LOGEMENTS MERICOURT	MOSEER NORD	LOT 14	265 788,62
31/01/2022	4208	VEFA 38 LOGEMENTS OIGNIES	GAILLARD	LOT08	232 577,52
17/02/2022	3111.00	Travaux de viabilisation (un blissement de 6 parcelles libres à BERTRY Rue du Général Guy Dolfosse	DESCAMPS TP	Lot1	119 999,00
			EITF	Lot2	12 563,20
22/03/2022	421430	ANNEZIN 3	SOGOTEC	CSPS	0 000,00
29/03/2022	421430	ANNEZIN 3	QUALI CONSULT	CT	13 455,00
04/04/2022	4215	VEFA 96 LOGEMENTS MERICOURT	LAURENCE	LOT 2	90 261,38
			LD CARRELAGE	LOT 8	76 972,25
			LEMOINE ESPACES VERTS	LOT 15	7 925,00
11/04/2022	1176.00	Marché de maîtrise d'œuvre partielle pour l'aménagement de la ZAC du Chemin de l'Abbaye sur la Commune de Vendin-Jes-Béthune	AMENA CONCEPT	Maîtrise d'oeuvre	69 900,00
20/04/2022	4410	VEFA 19 LOGEMENTS ANNEQUIN	GREEN PARK	LOT12	49 615,00
09/06/2022	1157.00	ZAC CITE DES ARTS WINGLES	ECO EX S&B	Travaux	125 037,06
14/06/2022	421420	TRAVAUX DE CONSTRUCTION POUR LA REALISATION DE 30 LGTS A ANNEZIN	MOSEER NORD	LOT 12	275 063,94
14/06/2022	421420	TRAVAUX DE CONSTRUCTION POUR LA REALISATION DE 30 LGTS A ANNEZIN	DELEG ROIX STANGZYK	LOT 1	1 020 000,00
13/07/2022	1161.00	Accord cadre à BC pour mission d'étude de micro gravimétrie et forage destructif ZAC TRANCHEE DE CALONNE LIEVIN	SIXENSE/GEOCENTRE	MICRO GRAVIMETRIE	125 000,00
17/07/2022	4210	MERICOURT ADOMA 24 LGTS	NORMAND CONSTRUCTION	LOT 2	81 390,72
06/08/2022	4215	MERICOURT cl 2	MROUX	LOT 1	2 024 909,29
			ATZ	LOT 3	399 213,47
			MPI	LOT 7	264 988,43
			BATISOL	LOT 9	66 354,21
			SPIB BAUDUIN	LOT 10	134 000,00
			ELECTRICITE JACQUES	LOT 11	249 062,76
			GENERAL THERMIQUE	LOT 12	351 647,09
			ORDNA	LOT 13	21 100,00
29/08/2022	1185.00	Travaux de viabilisation pour accès programme Escaut Construction à RUMILLY-EN-CAMBRESIS	JEAN LEFEBVRE NORD	Travaux	164 986,36
23/09/2022	421420	TRAVAUX DE CONSTRUCTION POUR LA REALISATION DE 30 LGTS A ANNEZIN	NORMAND CONSTRUCTION	LOT 3	327 156,58
23/09/2022	421420	TRAVAUX DE CONSTRUCTION POUR LA REALISATION DE 30 LGTS A ANNEZIN	GMR	LOT 6	16 281,95
23/09/2022	421420	TRAVAUX DE CONSTRUCTION POUR LA REALISATION DE 30 LGTS A ANNEZIN	SPIB BAUDUIN	LOT 7	84 400,00
23/09/2022	421420	TRAVAUX DE CONSTRUCTION POUR LA REALISATION DE 30 LGTS A ANNEZIN	BATISOL	LOT 8	71 062,38
23/09/2022	421420	TRAVAUX DE CONSTRUCTION POUR LA REALISATION DE 30 LGTS A ANNEZIN	GAILLARD	LOT 9	269 515,40
23/09/2022	421420	TRAVAUX DE CONSTRUCTION POUR LA REALISATION DE 30 LGTS A ANNEZIN	HENDRYSIK	LOT 10	148 077,96
23/09/2022	421420	TRAVAUX DE CONSTRUCTION POUR LA REALISATION DE 30 LGTS A ANNEZIN	ORDNA	LOT 11	20 500,00
21/09/2022	421420	OPC POUR LA REALISATION DE 30 LGTS A ANNEZIN	ROUFFIGNAC	OPC	22 000,00
18/10/2022	4220	MARCHE ASSURANCE	WTW	ASSURANCE	52 042,27
28/10/2022	1129.00	Marché de maîtrise d'œuvre partielle pour la mission d'Aménagement de la ZAC du Pontier à AVION	BERIM	Maîtrise d'oeuvre	95 250,00
24/10/2022	4217	MARCHE ASSURANCE	WTW	ASSURANCE	40 469,54
24/10/2022	4216	MARCHE ASSURANCE TRC	WTW	ASSURANCE	13 271,47
24/10/2022	4218	MARCHE ASSURANCE DO CNR	VERSPIEREN	ASSURANCE	61 792,75
25/10/2022	421420	TRAVAUX DE CONSTRUCTION POUR LA REALISATION DE 30 LGTS A ANNEZIN	CAMBRAI CHARPENTE	LOT 2	130 547,30
27/10/2022	4404	TRAVAUX DE CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS A AVON	SN VALTI	LOT 11	122 543,45
02/12/2022	3027	Marché de travaux pour la réalisation de travaux de terrassement, assainissement, voirie, signalisation, tranchées communes, réseaux divers et d'espaces verts sur le secteur dit "Le bois à Baudets" sur la Commune d'Hallicourt (Dépération 3027.00)	RAMERY TP	LOT 1	789 810,15
			GROUPEMENT LUMINOVS/SADE	Lot2	216 339,00
			FLANDRES ARTOIS PAYSAGES	Lot3	93 434,00

07/12/2022	4216	VEFA SMB 78 LOGTS	BATISOL	LOT 9	165 458,47
09/12/2022	4225	VEFAMERICOURT C3 C3'	DELECROIX STANCZYK	LOT 1	2 373 369,87
09/12/2022	4225	VEFAMERICOURT C3 C3'	LES ZELLES	LOT 3	249 453,68
09/12/2022	4225	VEFAMERICOURT C3 C3'	SPIB BAUDUIN	LOT 9	164 906,00
09/12/2022	4225	VEFAMERICOURT C3 C3'	ELECTRICITE JACQUES	LOT 10	304 500,00
09/12/2022	4225	VEFAMERICOURT C3 C3'	MOSE R NORD	LOT 13	317 915,55
09/12/2022	4225	VEFAMERICOURT C3 C3'	LE MOINE ESPACES VERTS	LOT 14	11 804,50
14/12/2022	4215	VEFAMERICOURT C1 C2	DBM COUVERTURE	LOT 6	191 800,64
19/12/2022	4216	VEFA SMB 78 LOGTS	CHRETIEN	LOT 1	3 041 542,44
19/12/2022	4216	VEFA SMB 78 LOGTS	CHARPENTE IDEAL	LOT 2	21 821,06
19/12/2022	4216	VEFA SMB 78 LOGTS	COCE	LOT 3	479 969,17
19/12/2022	4216	VEFA SMB 78 LOGTS	CME	LOT 4	340 250,34
19/12/2022	4216	VEFA SMB 78 LOGTS	HEDOUX	LOT 5	356 722,00
19/12/2022	4216	VEFA SMB 78 LOGTS	DESVRES MENUISERIE S	LOT 6	248 200,00
19/12/2022	4216	VEFA SMB 78 LOGTS	RENOVATION 2 CAPS	LOT 7	423 643,21
19/12/2022	4216	VEFA SMB 78 LOGTS	PL BATIMENT	LOT 8	58 634,43
19/12/2022	4216	VEFA SMB 78 LOGTS	BATISOL	LOT 9	165 458,47
19/12/2022	4216	VEFA SMB 78 LOGTS	LITTORAL ENERGIE	LOT 12	757 896,00
19/12/2022	4216	VEFA SMB 78 LOGTS	LITTORAL ELECT	LOT 11	382 115,00
19/12/2022	4216	VEFA SMB 78 LOGTS	ORONA	LOT 13	67 350,00
19/12/2022	4216	VEFA SMB 78 LOGTS	STPA	LOT 14	573 293,29
21/12/2022	4220	VEFACITE DES ARTS WINGLES	MDN SYLVAGRE G	LOT 1	3 011 703,00
21/12/2023	4220	VEFACITE DES ARTS WINGLES	RAMOS	LOT 3	151 454,50
21/12/2023	4220	VEFACITE DES ARTS WINGLES	SN WALLAERT	LOT 4	161 122,40
21/12/2023	4220	VEFACITE DES ARTS WINGLES	NORALU	LOT 6	60 044,00
21/12/2023	4220	VEFACITE DES ARTS WINGLES	ROHART	LOT 7	235 000,00
21/12/2023	4220	VEFACITE DES ARTS WINGLES	LD CARRE LAGE	LOT 9	129 944,30
21/12/2023	4220	VEFACITE DES ARTS WINGLES	SPIB BAUDUIN	LOT 10	291 800,00
21/12/2023	4220	VEFACITE DES ARTS WINGLES	ORONA	LOT 11	22 250,00
21/12/2023	4220	VEFACITE DES ARTS WINGLES	THERMECLIM	LOT 12	589 338,94
21/12/2023	4220	VEFACITE DES ARTS WINGLES	ELECTRICITE JACQUES	LOT 13	315 093,48
21/12/2023	4215	VEFAMERICOURT C1 C2	DBM COUVERTURE	LOT 4	239 076,75
21/12/2023	4215	VEFAMERICOURT C1 C2	HOCHART	LOT 5	123 450,20
06/12/2022	8021	TRAVAUX AVON FONCIERE 18	THERMECLIM	LOT 11	210 654,93
06/12/2022	8021	TRAVAUX AVON FONCIERE 18	SUEUR	LOT 2	71 722,70
06/12/2022	8021	TRAVAUX AVON FONCIERE 18	LES ZELLES	LOT 4	192 839,67
06/12/2022	8021	TRAVAUX AVON FONCIERE 18	LD CARRE LAGE	LOT 7	116 955,80
07/12/2022	8021	TRAVAUX AVON FONCIERE 18	APEBAT	LOT 1	832 789,67
07/12/2022	8021	TRAVAUX AVON FONCIERE 18	SOLENCOL	LOT 10	112 424,59
07/12/2022	8021	TRAVAUX AVON FONCIERE 18	EIFFAGE	LOT 13	479 916,90
07/12/2022	8021	TRAVAUX AVON FONCIERE 18	RAMERY TP	LOT 14	79 160,00
07/12/2022	8021	TRAVAUX AVON FONCIERE 18	RAMOS	LOT 3	207 585,50
07/12/2022	8021	TRAVAUX AVON FONCIERE 18	BAUDUIN	LOT 5	93 767,01
07/12/2022	8021	TRAVAUX AVON FONCIERE 18	BATI DEKO	LOT 8	18 995,49
07/12/2022	8021	TRAVAUX AVON FONCIERE 18	SPIB BAUDUIN	LOT 9	53 500,00
12/12/2022	8021	TRAVAUX AVON FONCIERE 18	IMMO CUISINE	LOT 12	64 212,05
06/12/2022	421400	VEFA 41 LOGEMENTS ANNEZIN	CRT	LOT 4	412 897,00
18/11/2022	421400	VEFA 41 LOGEMENTS ANNEZIN	MENUISERIES DE LAA	LOT 5B	105 536,87
			TOTAL		28 467 434,21

Avenants validés > 5 % EN CAO

DATE ATTR. AVENANTS	OPERATION	LIBELLE DE L'OPERATION	ENTREPRISE / M.ŒUVRE	NUMERO AVT	MONTANTS HT VALIDES
13/01/2022	3008.00	Lotissement LAPUGNOY phase 2	SOTRAIX	1	12 171,10
28/03/2022	4208	oignes 36	gaillard	1	16 890,66
05/04/2022	1169.00	ZAC ECOQUARTIER MERICOURT	Agence HOUVEZ	2	4 200,00
07/04/2022	4402	LIBERCOURT	LAURENGE	1	9 000,00
11/04/2022	1183.00	ZAC Pasteur -Phase Ouest a BILLY-BERCLAU	SOTRAIX	2	17 229,80
12/05/2022	4208	oignes 36	SOGEA	1	2 592,00
07/06/2022	1173.00	Centre Bourg ANNEQUIN	RAMERY RESEAUX	1	6 116,00
21/06/2022	4209	BILLY BERCLAU 44	MPI	2	14 450,38
26/07/2022	1183	ZAC PASTEUR - BILLY BERCLAU	ARCHEOPOLE	1	51 636,19
26/07/2022	1188	SECTEUR LE BOIS A BAUDET HAILLICOURT	PINSON	7	106 866,37
23/06/2022	4209	BILLY BERCLAU 44	SOTRAIX	2	22 920,45
13/10/2022	1118.00	32 LOTS CORONS D'AIX BULLY LES MINES	SOTRAIX	1	25 603,00
18/10/2022	00.1764	Marché de travaux de viabilisation ; extension de voirie secteur sud ouest (TC 2) et création de la voirie secteur nord (TC 5) - ZAC BARROIS	LUMNOV	1	7 266,00
21/10/2022	1160	Travaux d'aménagement et viabilisation de la ZAC de la Belle Femme à Lievin	PINSON PAYSAGE NORD	1	51 936,92
04/10/2022	4208	OIGNES 36 LGTS	MENJISERIES DE L'AA	3	8 278,08
04/10/2022	4208	OIGNES 36 LGTS	GAILLARD	2	9 969,16
04/10/2022	4208	OIGNES 36 LGTS	SOGEA	3	19 612,20
04/10/2022	4208	OIGNES 36 LGTS	JACQUES	3	7 902,87
04/10/2022	4210	MERICOUTADOMA	NORMAND CONSTRUCTION	1	5 610,00
21/10/2022	4210	MERICOUTADOMA	PERU	1	8 152,96
04/10/2022	4210	MERICOUTADOMA	JACQUES	1	8 627,97
03/11/2022	4207	RANG DU FLERS 36	BATIDEKO LITTORAL	1	32 231,85
06/12/2022	1174	Travaux d'aménagement pour la viabilisation du secteur PME PM de la ZAC de la TURQUETRIE à CIVAS et MAZEC - lot 2	COLAS	1	31 888,25
06/12/2022	1180	Marché de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement de la ZAC Médiéville à Saint-Martin-Boulogne	Gpt Cjt V2R ingénierie/Simon DELASSUS/VERDI Nord - Pas-de-Calais	4	9 300,00
06/12/2022	8024	Marché de travaux d'lot 2 " Besoins accès-ouverts" dans le cadre des travaux d'aménagement des espaces publics et la viabilisation des parcelles du secteur des bénédictines à Rang du Flers	SATELEC	1	30 965,00
			TOTAL		521 446,23

Pour information des membres du Conseil d'Administration

*L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne désirant prendre la parole, **Christophe PILCH, Président** remercie les administrateurs pour leur présence et clôt la séance à 16h30.*

REEXAMEN ANNUEL DES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Pour Délibération

Monsieur le Président rappelle aux membres du Conseil d'administration son obligation de réexamen annuel des conventions régies par l'article L225-38 du Code de Commerce.

Conformément à l'article L225-40-1 du Code de commerce : « les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice sont examinées chaque année par le Conseil d'administration (...) »

Monsieur le Président indique que pour l'année 2022, les conventions qui relèvent de ces dispositions sont les suivantes :

- Avance en Compte courant d'associés consentie par la Région Hauts-de-France par délibération du 28 mai 2020,
 - Montant de l'avance : 2 M€
 - Avance Rémunérée au taux de T4M +2%
 - Intérêts provisionnés en 2022 : 28 211.83 €
 - Solde de l'avance en compte courant au 31 décembre 2022 : 0 €
 - (Remboursement effectué le 28 octobre 2022)

- Avance en Compte Courant d'Associés consentie par le Département du Pas de Calais par délibération en date 07 juillet 2020 :
 - Montant : 0.5 M€
 - Avance Rémunérée au taux de T4M +2%
 - Intérêts provisionnés en 2022 et réglés : 8 584.03 €
(La totalité des intérêts a été réglée le 19 décembre 2022)
 - Solde de l'avance en compte courant au 31 décembre 2022 : 0 €
(Remboursement effectué le 30 novembre 2022)

- Avance en Compte courant d'associés au profit de la SCI Centre Tertiaire Léon Blum (Associés : Caisse des Dépôts et Consignations, Batixia, Territoires Soixante-Deux) :
 - Avance en compte courant d'associé d'un montant de 70 000 € versée en décembre 2019 et rémunérée au taux annuel fiscalement déductible
 - Depuis le 19 mai 2020, les dividendes sont versés sur une avance en compte courant d'associés
 - Ces avances sont productives d'intérêts annuels au taux annuel fiscalement déductible à partir du 19/12/2019.
 - Le montant comptabilisé en produits au titre des intérêts pour l'année 2022 s'élève à 5 628.60 €.
 - Le solde du compte courant au 31/12/2022 s'élève à 269 464.34 € :

- 243 166.49 € d'apport en compte courant se décomposant en :
 - 101 789.99 € rémunéré au taux de 2 % (versements antérieurs à 2019)
 - 141 376.50 € rémunéré au taux annuel fiscalement déductible
- 26 297.85 € d'intérêts capitalisés

- Avenant à la convention de gestion avec la SAS AXÉVIE (Associés : Epinorpa, Apreva, Territoires Soixante Deux), afin de réduire son champ d'intervention à des prestations de nature administrative, juridique, comptable et financière.
 - Montant total des produits pour l'année 2022 : 2 500 €

- Avenant de résiliation de bail en cours de régularisation (avec effet rétroactif au 01 octobre 2022 avec la SCI Centre Tertiaire de la ZAC de l'An 2000.

Monsieur le Président indique que seule la convention relative à l'Avenant à la convention de gestion avec la SAS AXÉVIE se poursuit en 2023.

En conséquence, il est proposé aux membres du Conseil d'administration :

- **De prendre acte, à posteriori, des conventions réglementées conclues lors d'exercices antérieurs qui se sont poursuivies lors de l'exercice 2022,**

- **De prendre acte des conventions réglementées qui se poursuivent sur l'exercice 2023.**

Après mise aux voix, cette délibération est. ...

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES Pour Délibération

ARRETE DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

A l'issue de la lecture du rapport de gestion 2022 et de la présentation des comptes de l'exercice 2022, qui se traduisent par un bénéfice de **24 706.66 €**, Monsieur le Président soumet aux membres du Conseil d'administration, les projets de délibérations suivantes :

Le Conseil d'administration arrête définitivement les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022, faisant apparaître un bénéfice de **24 704.66 €**, et décide de les soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Cette délibération est. ...

Le Conseil d'administration décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire d'affecter le résultat au poste « Report à nouveau débiteur ».

Cette délibération est. ...

Le Conseil d'administration décide de proposer à l'Assemblée Générale :

- d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soit un bénéfice de 24 704.66 euros sur le poste :

Report à nouveau débiteur au 31/12/2022 :	- 11 365 692.38 euros
Soit après affectation :	- 11 340 987.72 euros

Cette délibération est. ...

Le Conseil d'administration arrête les termes du rapport annuel qui sera présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire.

Cette délibération est. ...

RENOUVELLEMENT DE DEUX ADMINISTRATEURS REPRESENTANT LE COLLEGE « AUTRES QUE COLLECTIVITES »

Monsieur le Président informe les membres du Conseil d'administration qu'il convient de procéder au renouvellement des mandats d'administrateurs de la Caisse des Dépôts et Consignations et de la société EDF-SAFIDI.

Monsieur le Président propose au Conseil d'administration de soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire, le renouvellement de ces deux mandats pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Cette délibération est. ...

Le Conseil d'administration décide de convoquer l'Assemblée Générale Ordinaire, le 16 mai 2023 en vue de délibérer sur l'ordre du jour présenté ci-dessous et arrête le projet des résolutions qui seront soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire.

PROJET DE RESOLUTIONS A SOUMETTRE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Lecture du rapport de gestion établi par le Conseil d'administration,
- Lecture du rapport sur les comptes des Commissaires aux Comptes,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Quitus aux Administrateurs,
- Lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes,
- Approbation des conventions visées à l'article L 225-38 du nouveau Code de Commerce,
- Renouvellement de deux administrateurs représentant le collège « autres que collectivités »

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu le rapport du Conseil d'administration et le rapport sur les comptes des Commissaires aux Comptes, approuve l'inventaire et les comptes annexes, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés au 31 décembre 2022, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes.

Seconde résolution

L'Assemblée Générale décide :

- d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soit un bénéfice de :
24 704.66 euros sur le poste :

Report à nouveau débiteur au 31/12/2022 :	- 11 365 692.38 euros
Soit après affectation :	- 11 340 987.72 euros

Troisième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus de leur gestion aux Administrateurs pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du nouveau Code de Commerce, approuve chacune desdites conventions.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, propose en séance le renouvellement des mandats de deux administrateurs représentant le collège « autres que collectivités ». Il s'agit de :

- la Caisse des Dépôts et Consignations
- la Société EDF Safidi

Après mise au vote etsont nommées en qualité d'administrateurs pour une durée de 6 ans.

Conformément à l'article 15 des statuts, les mandats de et de..... « prendront fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat », soit au plus tard à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée ordinaire, décide de donner tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, pour remplir toute formalité de droit.

Après mise aux voix, cette délibération est. ...



TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX

PROMOTEUR PUBLIC
[ENGAGÉ]



RAPPORT DE GESTION 2022

 Aménager • Développer • Construire

SOMMAIRE

Édito	5
Faits marquants	6
Gouvernance	8
Conseil d'administration	9
Rapport sur le gouvernement d'entreprise	10
Conventions réglementées	14
Rétrospective	16
Activité 2022	19
Chiffres clés	20
Littoral	
Parc d'activités de la Turquerie	22
Montreuillois	
Résidence La Bergerie	24
Arrageois	
Résidence Albini de Maresc	26
Béthune-Bruay	
Bois à Baudets 1 et 2	28
Béthune-Bruay	
ZAC des Mioches	30
Lens-Liévin	
ZAC Cité des Arts	32
An 2000 II	34
Hénin-Carvin	
Carvin gare	36
Nord	
Parc d'activités du Trou à Loup	38
Ressources humaines	40
Situation financière 2022	44



2022 Édito

Entre introspection, prospections, restructurations, inspections... et inflation..

Au terme d'une année éprouvante pour les équipes, marquée par l'aboutissement d'un travail d'introspection, mettant en évidence les trajectoires d'adaptation radicales et indispensables liées aux contextes ; mais également par les perspectives enthousiasmantes, d'une part d'un retour aux métiers fondamentaux des EPL et d'autre part d'une année où les volumes d'activité opérationnel et le chiffre d'affaires sont enfin redevenus conformes aux capacités nominales de production de la société... Les résultats financiers finaux peuvent paraître décevants...

Au regard de la moyenne des dernières années et du prévisionnel initial, ils le sont, ce n'est pas contestable...

Pour autant, les indicateurs structurants que constituent ces résultats doivent être pondérés et remis en perspective.

En effet, jamais le collectif n'aura jamais consacré autant d'énergie à l'introspection, aux prospections, aux restructurations et aux inspections et n'aura par ailleurs eu à faire face à une telle inflation des prix de revient.

Entre le travail de finalisation de l'étude stratégique ayant mis en évidence la nécessité de passer d'un modèle de redressement à un modèle de développement, celui de mise au point du projet nécessaire à sa réussite, celui lié à la mise en place du dispositif grappe d'outils (SPL, GiE, SEM consécutif) et enfin l'énergie consacrée aux différents contrôles engagés (CRC et contrôle fiscal) ; c'est, à l'analyse des temps passés, plus de deux postes équivalents temps plein, soit presque 4 % de l'effectif qui auront été consacrés à ce travail dont l'importance est structurante.

L'essentiel, est que ces efforts ne soient pas vains...

Au travers de ces démarches, il s'agit pour la SEM de vérifier la pertinence de la structure, de son bilan, de sa trajectoire et de sa capacité à faire face aux évolutions de contextes, mais aussi pour les collectivités actionnaires de confirmer leur engagement dans et envers l'outil.

Territoires Soixante Deux ne bénéficie, et n'a jamais bénéficié, d'aucune subvention de fonctionnement. Les ressources permettant d'assurer les paiements de l'ensemble de ses charges sont issues du produit de la valorisation du travail de ses équipes.

C'est depuis toujours l'Honneur des équipiers

Michel Deneux,
Directeur Général

2022

Faits marquants

Le 08 avril 2022, le Conseil d'administration a arrêté définitivement les comptes de l'exercice clôt au 31 décembre 2021, faisant apparaître un bénéfice de 684 532.57 €. C'est ainsi qu'au terme de l'Assemblée générale du 10 mai, les actionnaires ont à nouveau approuvé des comptes positifs.

Pour 2022, face à la fragilité de la situation internationale déjà largement impactée par deux années de pandémie, la société est restée prudente et vigilante. Malgré l'inflation, l'augmentation des taux d'intérêts et des coûts de construction, elle a néanmoins réussi grâce à un travail d'optimisation de ses charges et d'un nouveau rééquilibrage rémunération / marge à maintenir pour 2022 un résultat net positif de 24 705 €.

Premières orientations issues de l'étude stratégique de développement

Lors de la séance du 04 février 2022, les administrateurs ont approuvé à l'unanimité les orientations stratégiques présentées par la Direction Générale.

Ainsi, dès le second trimestre, les premiers axes issus de l'étude stratégique de développement engagée en 2021 et réalisée par le cabinet SEMAPHORE et BMCI Consult ont été déployés et le travail mené dans le cadre de la création d'une grappe d'outils SEM, SPL, GIE a pu aboutir.

En effet, suite aux délibérations de ses trois collectivités fondatrices (Communauté Urbaine d'Arras, Communauté d'Agglomération d'Hénin Carvin et Ville de Liévin) et à son immatriculation au Registre de Commerce et des Sociétés en date du 25 mai 2022, les organes de gouvernance de la SPL de l'Artois ont pu être mis en place et les premières décisions être prises.

A l'issue de l'engagement des premiers contrats confiés par les collectivités adhérentes à la SPL et à la vue du plan de charge important qui se profilait, les équipes opérationnelles de Territoires

Soixante-Deux ont été confortées et la mutualisation des fonctions supports (juridique, financier, administratif...) dans le cadre de la création d'un Groupement d'Intérêt Economique (GIE) s'est concrétisée.

Ainsi, après avoir validé le principe de sa mise en place lors du Conseil d'administration du 04 février 2022, les administrateurs ont autorisé son adhésion aux côtés de la SPL de l'Artois le 31 mai, désignant Régis DELATTRE, pour représenter la société au sein de l'assemblée des membres du GIE.

Lors de la séance du 27 septembre 2022, ils ont également pris acte du transfert des 18 salariés appartenant aux services supports de Territoires Soixante-Deux au sein de ce GIE (2 ont refusé leur transfert), permettant ainsi à la SPL et à la SEM de se recentrer sur leurs activités cœur de métier, tout en disposant de savoir-faire et de compétences transverses de qualité, dont elles se partagent les charges.

Lors de ce conseil, les administrateurs ont également adopté à l'unanimité le PMT 2023-2025, dont la phase prospective issue des séminaires et des séances de travail du Comité stratégique leur avait été présentée le 08 avril 2022.

Ce dernier tient compte de l'impact de l'environnement économique et réglementaire dans lequel Territoires Soixante-Deux évolue (augmentation des prix de l'énergie et des matières premières, Zéro Artificialisation Nette, RE 2020...) de sa situation économique et financière et de la dynamique dans laquelle ses actionnaires ont décidé de s'engager.

Pour se faire et conformément à son objectif de développement, l'année 2022 a été l'occasion d'engager les premières démarches de la réflexion menée au cours du dernier trimestre 2021 sur le volet nouveaux métiers, nouveaux produits, nouveaux modes de faire qui contribuera à conforter l'image de la SEM en tant qu'acteur engagé dans le développement, la transformation et la transition écologique et énergétique de son territoire d'intervention.

En parallèle et au regard des préconisations de l'étude stratégique, la société a présenté à ses administrateurs lors du Conseil du 27 septembre 2022, ses premières réflexions sur la mise en place d'un processus de recomposition de son actionariat.

Ces dernières doivent se poursuivre en 2023 et s'associent à la volonté de Territoires Soixante-Deux de rendre re-mobilisable ses fonds propres, notamment ceux bloqués dans certains contentieux et dans des opérations de portage immobilier.

C'est ainsi que lors du Conseil d'administration du 13 décembre 2022, les administrateurs ont approuvé la cession au profit de la société BATIXIA des parts sociales que la société détient au sein de la SCI Centre tertiaire Léon Blum.

Une société doublement contrôlée

Dans le cadre de son programme annuel, la Chambre Régionale des Comptes (CRC) a ouvert le 11 août 2022, le contrôle de la gestion de la SEM sur la période 2016-2021 et celui de l'opération écoquartier de Méricourt lancé dans le cadre d'une enquête régionale sur « la réhabilitation des friches en vue de créer des logements ».

Dès le 2 septembre, divers entretiens internes et externes ont été réalisés et 24 salariés ont été mobilisés pour apporter les réponses aux trois questionnaires transmis par la CRC. Leur mobilisation représentant un temps passé de 650 heures.

La procédure d'investigation s'est terminée le 12 janvier 2023 par un entretien de clôture d'instruction à fins d'observations provisoires.

Ce dernier fera l'objet d'un premier délibéré collégial qui confirmera ou infirmera par le biais d'un rapport d'observations provisoires, les constatations et recommandations du rapporteur et de l'équipe de contrôle. Ce rapport est attendu pour la fin du premier trimestre 2023.

Un second contrôle, à l'initiative des services fiscaux a également été notifié à la SEM durant l'été 2022. Cet examen sur la période 2017-2021, permettra à Territoires Soixante-Deux de justifier de la bonne tenue de ses comptes et de ses paiements fiscaux.

Quelques évolutions au sein de la Gouvernance...

L'année 2022 a vu l'arrivée de deux nouveaux représentants au Conseil d'administration : Hervé DEROUBAIX, représentant de la Communauté d'agglomération de Béthune Bruay Artois Lys Romane, désigné lors de la séance du 27 septembre 2022 et Yvon LEJEUNE représentant la Communauté d'agglomération de Lens Liévin, désigné le 13 décembre 2022.

... et des contentieux encore en cours

Lors de la séance du 27 septembre 2022, le Conseil d'administration a autorisé le Directeur général à ester en justice suite à une décision de la ville d'Hénin Beaumont d'approuver la modification de son PLU, classant ainsi en zone agricole les terrains acquis par la SEM dans le cadre de la concession d'aménagement « Secteur Sud » confiée par la ville en 2008.

Ce même jour, les administrateurs ont également été informés de l'avancement des contentieux encore en cours dans la société. Il faut retenir cette année que :

- Dans le cadre du contentieux opposant Territoires Soixante-Deux à la ville d'Hénin Beaumont sur les participations non honorées au titre de la Convention Publique d'Aménagement « Macé Darcy », après une clôture de l'instruction le 07 octobre, la société est aujourd'hui en attente de la décision du Tribunal administratif de Lille.
- Concernant l'opération Opalopolis sur la commune d'Étaples sur Mer, un contentieux portant sur l'annulation du permis d'aménager oppose la SEM et la commune d'Étaples sur Mer au GDEAM.

Après avoir été déboutées de leurs demandes, ces dernières ont introduit une requête devant le Conseil d'État en avril 2021. 2022 a vu la clôture de l'instruction le 14 septembre.

Une seconde procédure contentieuse sur cette opération est toujours pendante à ce jour. Elle oppose la SEM et la Communauté d'agglomération des Deux Baies en Montreuillois suite à l'engagement d'une procédure devant le Tribunal administratif de Lille le 19 août 2021, par laquelle la société a demandé au juge de prononcer la résiliation du contrat de concession et l'examen des modalités juridiques et financières qui y sont associées.

En complément, la société a introduit le 21 septembre 2021, une requête en référé-provision devant le Tribunal administratif de Lille afin de pouvoir combler le déficit subi sur cette opération, demandes qui ont été rejetées par ordonnance des 22 février et 12 juillet 2022 au motif que les stipulations de la concession d'aménagement nécessitaient l'interprétation du juge du fond. Face à ces décisions la SEM a déposé le 12 août 2022 un mémoire introductif d'instance devant le Conseil d'État. Ce dernier a jugé que ce n'était pas de sa compétence et a renvoyé l'affaire au juge du fond.

- Dans le cadre de la réalisation de l'opération EHPAD confiée par la commune de Fouquières lez Lens, les dernières procédures contentieuses (contre l'État et le cabinet d'avocats) n'ont pas connu d'avancée significative et sont toujours ouvertes. Des audiences ont été annoncées au premier trimestre 2023.

Évènements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le présent rapport est établi

Néant

Organisation Gouvernance

La transparence, gage d'indépendance et de probité

Une administration et une gestion menées en toute transparence qui garantissent la poursuite de l'objectif stratégique de la société en lien avec ses parties prenantes.

3 instances complémentaires



Conseil d'administration

Présidé par la Communauté d'agglomération d'Hénin-Carvin, représentée par son Président Christophe Pilch, le Conseil d'administration se compose de 16 administrateurs représentant des collectivités, la communauté bancaire et de grandes entreprises. Il définit et valide la stratégie et les axes d'intervention de la SEM.



Comité stratégique

Composé de représentants des principaux actionnaires et d'administrateurs, le Comité stratégique est chargé de la validation préalable des engagements de projets, du suivi de la réalisation du plan d'affaires et d'émettre un avis au Conseil d'administration sur les principales délibérations proposées par la Direction générale.



Comité de direction

Placé sous l'autorité de Michel Deneux, Directeur général, le Comité de direction est l'instance au sein de laquelle se partage la prise de décisions dans la mise en œuvre des projets et de la stratégie arrêtée par le Conseil d'administration.

ACTIONNARIAT

82,02%
PUBLICS

17,98%
PRIVÉS

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin • 22,04%
Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin • 17,79%
Département du Pas-de-Calais • 15,89%
Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay-Artois-Lys-Romane • 9,61%
Région Hauts de France • 7,64%
Autres collectivités • 3,63%
Communauté Urbaine d'Arras • 3,01%
Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres et Mers • 2,41%

Établissements bancaires • 11,61% (Caisse des Dépôts et Consignations • Caisse d'Épargne • Crédit Mutuel • Crédit Agricole...)
Autres entreprises • 6,37% (Épinorpa • Pas-de-Calais habitat • Habitat Hauts de France • EDF-Safidi • CCI Région Hauts de France...)

Organisation Conseil d'administration

PRÉSIDENT

Christophe PILCH
Représentant la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin

ADMINISTRATEURS « COLLECTIVITÉS »

Régis DELATTRE
Représentant l'Assemblée Spéciale

Laurent DUPORGE
Représentant la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin

Phillipe DUQUESNOY
Représentant le Département du Pas-de-Calais

Hakim ELAZOUZI
Représentant la Région Hauts-de-France

Michel HAMY
Représentant l'Assemblée Spéciale

Yvon LEJEUNE
Représentant la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin

Charly MEHAIGNERY
Représentant la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin

Bruno TRONI
Représentant la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin

Alain VAN GHELDER
Représentant l'Assemblée Spéciale

Cécile YOSBERGUE
Représentant le Département du Pas de Calais

Hervé DEROUBAIX
Représentant la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane

ADMINISTRATEURS « AUTRES QUE COLLECTIVITÉS »

Philippe BAILLY
Représentant la Caisse d'Épargne Hauts-de-France

Sandrine BONNOT
Représentant la Caisse des Dépôts et Consignations

Frédéric LEFEBVRE
Représentant EDF-SAFIDI

Françoise ROSSIGNOL
Représentant Pas-de-Calais habitat

REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL

Séverine GUERREIRO
Assistante de direction

Sarah GUILLEMANT
Assistante

Isabelle HAVET
Assistante service marché

Valérie PRZYBYL
Assistante

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Conformément aux articles L.225.100 et L.225-37 dernier alinéa du Code de commerce, le Conseil d'administration doit présenter à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2022, son rapport de gestion et établir annuellement un rapport sur le gouvernement d'entreprise, qui doit être joint au rapport de gestion ou présenté au sein d'une section spécifique.

Modalité d'exercice de la Direction Générale de la SEM

Aux termes de l'article L. 225-51-1 du Code de commerce, la Direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur général. Le Conseil d'administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale.

Lors de la séance du Conseil d'administration du 09 octobre 2020, les modalités d'exercice de la Direction générale de la société ont été arrêtées.

Les membres du Conseil d'administration ont décidé, à l'unanimité des membres présents de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

Christophe Pilch en tant que représentant de la Communauté d'Agglomération d'Hénin Carvin est le Président de la SEM depuis sa nomination le 8 juin 2018. Il a été renouvelé dans ses fonctions le 09 octobre 2020.

Dans le cadre de ces dernières, il est garant du bon fonctionnement des organes de gouvernances 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, en organise les débats et assure la transparence de l'information communiquée.

Les fonctions de Direction générale de la société sont quant à elles exclusivement assumées par le Directeur général.

Michel Deneux assure cette fonction depuis le 10 juin 2016 et a été renouvelé dans celle-ci pour une durée de 4 ans lors du Conseil d'administration du 04 décembre 2020.

Le Directeur général est aux termes de l'article L. 225-56 du Code de commerce, investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la société et agir 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.

LISTE DES MANDATS EXERCÉS PAR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL *

Philippe BAILLY – Représentant la Caisse d'Epargne Hauts de France
Désigné au sein des instances de Territoires Soixante-Deux le 11 mai 2021
Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale amenée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2026

Territoires Soixante-Deux	SAEM	Membre du Conseil d'administration
Fonds Régional De Garantie NPDC	SAEM	Président du Conseil d'administration
Habitat du Nord	SA	Membre du Conseil de surveillance
FINORPA GESTION	SAS	Membre du Conseil de surveillance
FINOVAM	SAS	Membre du Conseil de surveillance
Immobilière Faidherbe	SAS	Président
INOVAM	SAS	Membre du Conseil d'administration
SCI COROT	SCI	Gérant
Pas de Calais Actif	GIP	Membre du Conseil d'administration
Fondation des possibles	Fondation d'entreprise	Trésorier
Association pour l'histoire des Caisse d'Epargne	Association	Trésorier
Finances et Pédagogie	Association	Membre du bureau
Parcours confiance Hauts de France	Association	Membre du Conseil d'administration

Sandrine BONNOT – Représentant la Caisse des Dépôts et Consignations
Désignée au sein des instances de Territoires Soixante-Deux le 15 janvier 2018
Date d'échéance de mandat : Assemblée Générale amenée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2022

Territoires Soixante-Deux	SAEM	Membre du Conseil d'administration
URBAVILEO	SAEM	Membre du Conseil d'administration

Régis DELATTRE – Représentant de l'Assemblée spéciale
Désigné au sein des instances de Territoires Soixante-Deux le 09 Octobre 2020
Date d'échéance du mandat : Electif

Territoires Soixante-Deux	SAEM	Membre du Conseil d'administration
DELTA 3	SPLA	Membre du Conseil d'administration
GIE Villéam	GIE	Membre de l'Assemblée
SMD DELTA 3	Syndicat Mixte	Membre du Comité syndical
SYMEVAD	Syndicat Mixte	Membre du Comité syndical

Hervé DEROUBAIX – Représentant la Communauté d'agglomération de Béthune Bruay Artois Lys Romane
Désigné au sein des instances de Territoires Soixante-Deux le 27 septembre 2022
Date d'échéance du mandat : Electif

Territoires Soixante-Deux	SAEM	Membre du Conseil d'administration
Centre Hospitalier de BETHUNE	Etablissement public	Membre du Conseil de surveillance
EPSM DE SAINT VENANT	Etablissement public	Membre du Conseil de surveillance
SPASAD	Association	Membre du Conseil d'administration

Laurent DUPORGE – Représentant la Communauté d'agglomération de Lens Liévin
Désigné au sein des instances de Territoires Soixante-Deux le 09 octobre 2020. Nommé à la Vice-présidence du Conseil d'administration à la même date.
Date d'échéance du mandat : Electif

Territoires Soixante-Deux	SAEM	Vice-Président du Conseil d'administration
SPL de l'Artois	SPL	Membre du Conseil d'administration
ARTOIS MOBILITES	Syndicat Mixte	Président
EPINORPA	Etablissement public	Membre du Conseil d'administration

Philippe DUQUESNOY – Représentant le Département du Pas de Calais
Désigné au sein des instances de Territoires Soixante-Deux le 1 octobre 2021
Date d'échéance du mandat : Electif

Territoires Soixante-Deux	SAEM	Membre du Conseil d'administration
---------------------------	------	------------------------------------

Hakim ELAZOUZI – Représentant la Région Hauts de France
 Désigné au sein des instances de Territoires Soixante-Deux le 01 octobre 2021
 Date d'échéance du mandat : Electif

Territoires Soixante-Deux SCI le Clos Meraki SIVOM DU BETHUNOIS Habitat Insertion	SAEM SCI Syndicat Intercommunal Association	Membre du Conseil d'administration Associé Vice Président Président
--	--	--

Michel HAMY – Représentant l'Assemblée spéciale
 Désigné au sein des instances de Territoires Soixante-Deux le 09 Octobre 2020
 Date d'échéance du mandat : Electif

Territoires Soixante-Deux CALAIS CŒUR DE VIE COPRONORD HABITAT	SAEM SPL SCIC	Membre du Conseil d'administration Président du Conseil d'administration Membre du Conseil d'administration
--	---------------------	---

Frédéric LEFEBVRE – Représentant d'EDF-SAFIDI
 Désigné au sein des instances de Territoires Soixante-Deux le 15 janvier 2018
 Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale amenée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2024

Territoires Soixante-Deux SPL - vélodrome couvert régional Jean Stablinski de Roubaix Syndicat mixte de l'aéroport de Lille Opéra de Lille Comité du Fond Régional d'acquisition des Musées des Hauts de France Commission Départementale de Coopération Intercommunale du Nord Conseil Académique de l'Éducation nationale Ecole Supérieure des Arts Appliqués et du Textile Ecole supérieure d'art Nord - Pas de Calais EPCC - La Condition Publique IFSI du Centre Hospitalier de Roubaix Le Colisée - Roubaix Université de Lille Centre de développement chorégraphique nationale Pictanovo PIMMS Médiation Artois-Gohelle Centre Chorégraphique National de Roubaix	SAEM SPL Syndicat Mixte Etablissement public Etablissement Public Etablissement public Etablissement public Etablissement public Etablissement public Etablissement public Etablissement public Association Association Association	Membre du Conseil d'administration Membre du Conseil d'administration Membre suppléant du Conseil d'administration Membre du Conseil d'administration Membre du Conseil d'administration Membre du Conseil d'administration Membre du Conseil d'administration Membre du Conseil d'administration Président Membre du Conseil d'administration Président Membre du Conseil d'administration Membre du Conseil d'administration Membre du Conseil d'administration Membre du Conseil d'administration
---	--	--

Yvon LEJEUNE – Représentant de la Communauté d'agglomération de Lens Liévin
 Désigné au sein du Conseil d'administration de Territoires Soixante-Deux le 13 Décembre 2022
 Date d'échéance du mandat : Electif

Territoires Soixante-Deux SPL de l'Artois	SAEM SPL	Membre du Conseil d'administration Membre du Conseil d'administration
--	-------------	--

Charly MEHAIGNERY – Représentant de la Communauté d'agglomération d'Hénin Carvin
 Désigné au sein du Conseil d'Administration de Territoires Soixante-Deux le 09 octobre 2020
 Date d'échéance du mandat : Electif

Territoires Soixante-Deux SYMEVAD ARTOIS MOBILITE SCOT LLHC	SAEM Syndicat Mixte Syndicat Mixte Syndicat Mixte	Membre du Conseil d'administration Vice Président Membre du Bureau Membre
--	--	--

Christophe PILCH – Représentant de la Communauté d'agglomération d'Hénin Carvin
 Désigné au sein des instances de Territoires Soixante-Deux le 09 Octobre 2020. Nommé à la Présidence du Conseil d'Administration de Territoires Soixante-Deux à la même date - Date d'échéance du mandat : Electif

Territoires Soixante-Deux SPL de l'Artois DELTA 3 Maisons et Cités Pas de Calais habitat Pôle Métropolitain de l'Artois Artois Mobilité Comité Syndical du Pôle métropolitain de l'Artois	SAEM SPL SPL SA HLM OPH Syndicat Mixte Syndicat Mixte Comité Syndical	Président Président Président Membre du Conseil d'administration Membre du Conseil d'administration 2e Vice Président Membre du Comité syndical Membre titulaire
--	--	---

Françoise ROSSIGNOL – Représentant de Pas de Calais habitat
 Désignée au sein des instances de Territoires Soixante-Deux le 13 Décembre 2019
 Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale amenée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2025

Territoires Soixante-Deux SPL de l'Artois Villéam PAS DE CALAIS HABITAT Centre Hospitalier d'Arras Hauts de France mobilité SCOTA GART Association des maires du Pas de Calais Ville et Territoires Cyclables AMARIS	SAEM SPL GIE OPH Etablissement Public Etablissement Public Syndicat Mixte Association Association Association Association	Membre du Conseil d'administration Membre du Conseil d'administration Membre de l'assemblée Membre du Conseil d'administration Membre du Conseil de surveillance Vice Présidente Présidente Vice-Présidente Secrétaire générale Présidente Vice-Présidente
--	---	--

Bruno TRONI – Représentant la Communauté d'agglomération de Lens Liévin
 Désigné au sein du Conseil d'administration de Territoires Soixante-Deux le 09 Octobre 2020
 Date d'échéance du mandat : Electif

Territoires Soixante-Deux	SAEM	Membre du Conseil d'administration
---------------------------	------	------------------------------------

Alain VAN GHELDER – Représentant l'Assemblée spéciale
 Désigné au sein des instances de Territoires Soixante-Deux le 09 Octobre 2020
 Date d'échéance du mandat : Electif

Territoires Soixante-Deux	SAEM	Membre du Conseil d'administration
---------------------------	------	------------------------------------

Cécile YOSBERGUE – Représentant le Département du Pas de Calais
 Désignée au sein du Conseil d'administration de Territoires Soixante-Deux le 01 octobre 2021
 Date d'échéance du mandat : Electif

Territoires Soixante-Deux	SAEM	Membre du Conseil d'administration
---------------------------	------	------------------------------------

Michel DENEUX
 Nommé au poste de Directeur Général de Territoires Soixante-Deux le 10 juin 2016, renouvelé dans ses fonctions le 4 décembre 2020

Territoires Soixante-Deux SPL de l'Artois Villéam AMETO	SAEM SPL GIE SCI	Directeur Général Directeur Général Administrateur Associé
--	---------------------------	---

Commissariat aux Comptes:
 Désignés en Assemblée Générale ordinaire en date du 10 mai 2022
 Date d'échéance des mandats : : Assemblée Générale amenée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2027

SEMAPHORES AUDIT - Titulaire
 20/24 rue Martin Bernard 75013 PARIS

ALPHA - EXPERTS - Suppléant
 20/24 rue Martin Bernard 75013 PARIS

Délégations accordées

Aucune délégation en cours n'a été accordée ou utilisée par l'Assemblée générale au Conseil d'administration en application de l'article L 225-129-1 et L225-129-2 du Code de Commerce.

*Selon les éléments communiqués et en notre possession

Conventions réglementées

CONVENTIONS AUTORISEES AU COURS DE L'EXERCICE

RELATIONS AVEC LA SCI Centre Tertiaire Léon Blum

Autorisation de cession de parts sociales détenues au sein de la SCI Centre Tertiaire Léon Blum

Lors de la séance du Conseil d'administration de la société du 13 décembre 2022, il a été rappelé que la société Territoires Soixante Deux a le statut d'associé de la SCI Centre Tertiaire Léon Blum aux côtés de la Société BATIXIA et de la Caisse des Dépôts et Consignations depuis le 07 juin 2005.

Cette société au capital de 459 000 € est détenue à parts égales entre les trois associés.

Après avoir connu une phase de sous occupation qui a généré des besoins de trésorerie couverts par les associés par des avances en compte courant d'associés et qui représentent à ce jour pour Territoires Soixante Deux 346 972.47 € (Hors intérêt) d'ACCA délibérée dont 100 000 € ont été remboursés ; l'ensemble d'immeubles est aujourd'hui occupé à 100%.

Dans le cadre de la stratégie déployée pour la mise en place du PMT 2018-2021, confirmée par le plan stratégique approuvé par délibération le 29 septembre dernier, la SEM a fait connaître aux partenaires son souhait de cession des immeubles. C'est ainsi que le 1er octobre 2020, une surface de 1 144 m² a été cédée au Conseil Départemental.

Des discussions ont été engagées entre la Société BATIXIA, en charge de la gérance de la SCI et Territoires Soixante Deux pour que la SEM puisse céder les parts sociales qu'elle détient. Suite à ces dernières la cession des parts au profit de la société BATIXIA a été estimée à 400 000 €.

A cet effet, et avant l'engagement d'une procédure plus formalisée auprès des deux autres associés, les membres du Conseil d'administration ont donné leur accord pour autoriser la cession des parts sociales détenues par la SEM Territoires Soixante-Deux au capital de la SCI Centre Tertiaire Léon Blum au profit de la société BATIXIA pour un montant de 400 000 €.

CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE EN 2022

AVANCES EN COMPTE COURANT D'ASSOCIÉS CONSENTIES A TERRITOIRES SOIXANTE DEUX PAR SES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Par délibération de son conseil, la Région Hauts-de-France a accordé une Avance en Compte Courant d'Associés dont les

modalités de versement et de remboursement ont été écrites au travers d'une convention d'avance :

- Montant de l'avance : 2 M€
- Signature le 20 juillet 2020 - versement le 30 octobre 2020
- Durée 24 mois
- Délibération en date du 28 mai 2020 autorisant le versement de l'avance pour une durée de deux ans jusqu'au 20 juillet 2022
- Avance Rémunérée au taux de T4M +2%
- Intérêts provisionnés en 2022 : 28 211.83 €
- Solde de l'avance en compte courant au 31 décembre 2022 : 0 €
- (Remboursement effectué le 28 octobre 2022)

Le Département du Pas-de-Calais a également accepté d'accorder une Avance en Compte Courant d'Associés dont les modalités de versement et de remboursement sont reprises au travers d'une convention d'avance :

- Montant : 0.5 M€
- Signature le 22 septembre 2020 – versement le 05 octobre 2020
- Durée 24 mois
- Délibération en date 07 juillet 2020 autorisant le versement de l'avance pour une durée de deux ans jusqu'au 22 septembre 2022
- Avance Rémunérée au taux de T4M +2%
- Intérêts provisionnés en 2022 et réglés : 8 584.03 €
- (La totalité des intérêts a été réglée le 19 décembre 2022)
- Solde de l'avance en compte courant au 31 décembre 2022 : 0 €
- (Remboursement effectué le 30 novembre 2022)

Ces deux conventions ont été autorisées par le conseil d'administration du 27 mai 2020.

CONVENTION EN COMPTE COURANT D'ASSOCIÉS – SCI Centre Tertiaire Léon Blum

(Associés : Caisse des Dépôts et Consignations, Batixia, Territoires Soixante-Deux)

TRANSFORMATION DES DIVIDENDES EN AVANCE EN COMPTE COURANT

Suite au départ en cours d'année 2017 de deux locataires, la trésorerie de la SCI Centre Tertiaire Léon Blum ne permettait pas d'honorer le remboursement des annuités d'emprunt de fin d'année.

Batixia en tant que gestionnaire de la SCI Léon Blum a sollicité les trois associés (CDC, Territoires Soixante-Deux et Batixia) pour un apport en compte courant d'un montant de 210 000 € répartis à parts égales.

Territoires Soixante-Deux a donc signé une Avance en Compte Courant d'Associé d'un montant de 70 000 € versée en décembre 2019 et rémunérée au taux annuel fiscalement déductible.

Les Assemblées Générales Ordinaires de la SCI Centre Tertiaire Léon Blum du 19 mai 2020, 20 mai 2021 et 30 mai 2022 ont décidé de distribuer pour partie le résultat des exercices 2019 (9 000 €), 2020 (222 813.15 €) et 2021 (86 650 €) entre les trois associés.

Ces derniers ont convenu de verser en compte courant la somme leur revenant, soit 3 000 € par associé au titre de 2019, 70 012.80 € par associé au titre de 2020 et 14 441.75 € par associé au titre de 2021.

Cette avance est productive d'intérêts annuels au taux annuel fiscalement déductible à partir du 19 décembre 2019.

Le montant comptabilisé en produits au titre des intérêts pour l'année 2022 s'élève à 5 628.60 €.

Le solde du compte courant au 31/12/2022 s'élève à 269 464.34 € :

- 243 166.49 € d'apport en compte courant se décomposant en :
- 101 789.99 € rémunéré au taux de 2 % (versements antérieurs à 2019)
- 141 376.50 € rémunéré au taux annuel fiscalement déductible
- 26 297.85 € d'intérêts capitalisés

CONVENTION DE GESTION AVEC AXÉVIE

(Associés : Epinorpa, Apreva, Territoires Soixante Deux)

En 2017, la SAS Axévie, a procédé à la cession de l'ensemble de son patrimoine immobilier, mettant ainsi fin à son activité de gestion locative.

Territoires Soixante-Deux a ainsi proposé un troisième avenant à la convention de gestion, afin de réduire son champ d'intervention à des prestations de nature administrative, juridique, comptable et financière.

Cet avenant permet également d'adapter les missions de Territoires Soixante-Deux à la nouvelle taille de la société Axévie.

Montant total des produits pour l'année 2022 : 2 500 €

RELATIONS AVEC LA SCI CENTRE TERTIAIRE DE LA ZAC DE L'AN 2000

(Associés : Caisse des Dépôts et Consignations, Batixia et Territoires Soixante Deux)

- Le 12 Novembre 2009, Territoires Soixante-Deux a signé un bail avec la SCI Centre Tertiaire de la ZAC de l'An 2000 concernant la location de ses nouveaux locaux sis 2 rue Joseph Marie Jacquard à Liévin. Territoires Soixante-Deux a dénoncé ce bail de location avec une date de prise d'effet au 30 juin 2015.
- Le 18 Juin 2015, Territoires Soixante-Deux a signé un nouveau bail de location auprès de la SCI Centre Tertiaire

de la ZAC de l'An 2000, concernant la location des locaux sis au 2 rue Joseph Marie Jacquard à Liévin.

- Territoires Soixante-Deux, dans le cadre d'une mutualisation de ses compétences et de ses ressources, a intégré le 06 juillet 2022 le GIE VILLEAM (Groupement d'intérêt Economique). Dans ce cadre, un avenant de résiliation du bail est en cours de régularisation, avec effet rétroactif au 01 octobre 2022 du transfert du bail au GIE VILLEAM.

Caractéristiques du bail : (jusqu'au 30 septembre 2022)

- Durée : 9 ans à compter du 1er Juillet 2015
- Début de la location : 1er Juillet 2015
- Locaux loués y compris quote-part de parties communes :
 - RDC : 181,41 m²
 - R+2 : 302.70 m²
 - R+5 : 976.72 m²
 - 60 places de parking
- Loyer de base annuel : 130 € HT par m² et 250 € HT par place de parking.
- Indexation au 1er Janvier de chaque année selon l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE (indice de base : 3ème trimestre 2008 soit 1594)
- Dépôt de garantie : 55 773.22 € HT au 30 septembre 2022
- Montant des loyers facturés jusqu'au 30 septembre 2022 : 167 319.63 € HT
- Montant des charges locatives facturées jusqu'au 30 septembre 2022 : 101 905.21 € HT

CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST TERMINEE EN 2022

Néant

Actualités 2022

Rétrospective



↑ 26 Avril 2022
ZAC Cité des Arts • Wingles
Visite de chantier



↑ 25 mai 2022
ZAC Chemin de l'Abbaye •
Démarrage de la première
phase de viabilisation



↑ 30 Juin 2022
Parc d'activités
Barrois • De nouvelles
implantations en
perspective



↑ 16 Décembre 2022
Éco-quartier de Méricourt : Livraison d'une
nouvelle résidence réalisée pour le compte
d'ADOMA

← 30 novembre 2022
Première réunion publique pour la
rénovation énergétique à destination des
particuliers



← 18 octobre 2022
Parc d'activités de l'Alouette : Naturopera
dévoile son usine dédiée à la production de
couches écologiques

← 12 Septembre 2022
Extension de la ZAC An 2000
• Inauguration de la
résidence « Le Céleste »,





89

opérations

474 M€

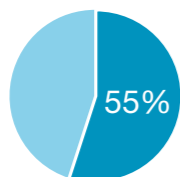
budgets cumulés en aménagement

162 M€

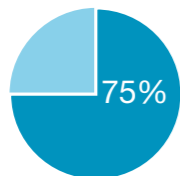
budgets cumulés en construction

Collectivité actionnaires

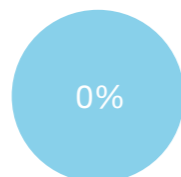
233 M€*



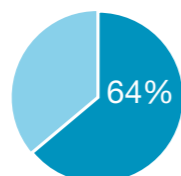
% d'endettement



% de dépenses réalisées



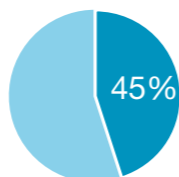
Trésorerie portée en % des fonds propres



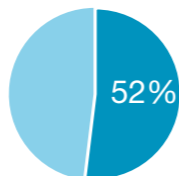
% de recettes réalisées

Collectivité non-actionnaires

404 M€*



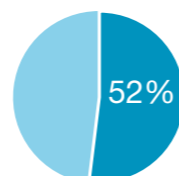
% d'endettement



% de dépenses réalisées



Trésorerie portée en % des fonds propres



% de recettes réalisées

Activité 2022

L'activité opérationnelle de 2022 aura, dans le prolongement de celle de l'année 2021, été intense en volume.

Un volume de vente record de 61,5 M€ et un volume opérationnel en progression de 28 % par rapport à celui de l'année dernière (43,2 M€) sont des indicateurs qui ne trompent pas.

L'activité « promotion construction », bien que fortement impactée par l'augmentation des prix de revient progresse toujours pour sa partie « logements ». Au cours des 5 dernières années, 321 logements ont été livrés et au 31 décembre 2022, 665 sont en cours de construction.

Le renouvellement du stock serait assuré par la signature des contrats de VEFA pour les 162 logements dont les Permis de Construire sont obtenus puis par les 307 en cours d'étude.

Pour « l'aménagement », le volume des ventes 2022 a été comparable à celui de 2021 pourtant déjà record par la signature de quelques ventes aux montants exceptionnellement importants (macro recettes de développement économique).

Le volume de dépenses (acquisitions foncières, études, travaux) est maintenu au niveau nominal des capacités de la société.

Le renouvellement du « carnet de projet » n'a pas été assuré suffisamment pour maintenir le volume de rémunération attendu même en tenant compte du développement assuré au niveau global « grappe d'outils ».

Raréfaction du foncier et donc augmentation des compétitions pour y accéder, augmentation des prix de revient, acceptabilité des projets d'extension urbaine en fortes baisses peuvent participer à expliquer le constat.

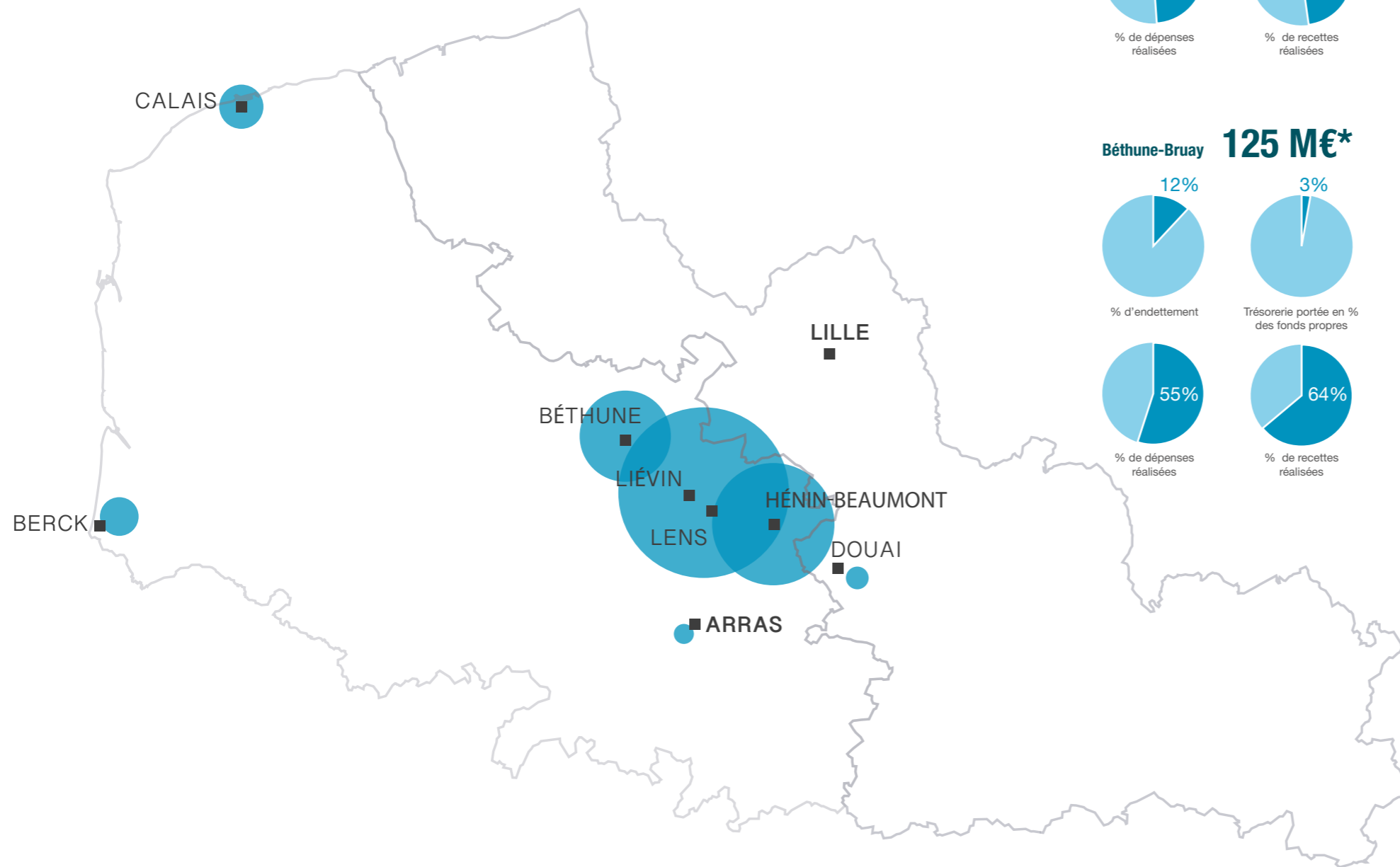
A l'heure du texte, au regard de l'évolution du contexte économique général et plus particulièrement celui des marchés du logement (Social, promotion, lots libres), il est heureux que la transition du modèle économique de la SEM soit déjà bien engagée.

En effet, l'objectif de diversifications des carnets de commandes tant pour la construction que pour l'aménagement commence à s'inscrire dans nos chiffres 2023, tant pour l'activité construction (projets de bureaux en CPI, AMO de réhabilitation, partage des moyens avec la SPL de l'Artois..) que pour la partie aménagement (AMO bailleurs, partage des moyens avec la SPL de l'Artois).

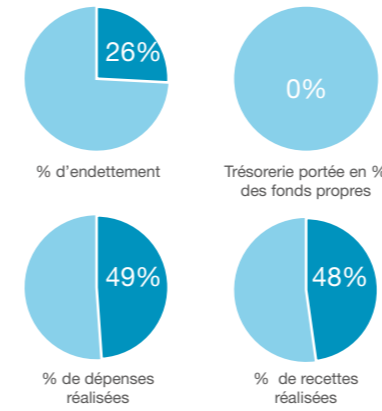


*Budget total des opérations en cours au 1^{er} janvier 2022

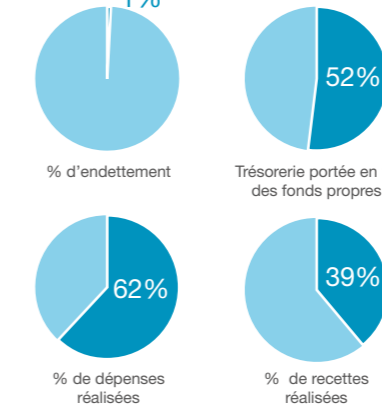
Repères chiffres clés



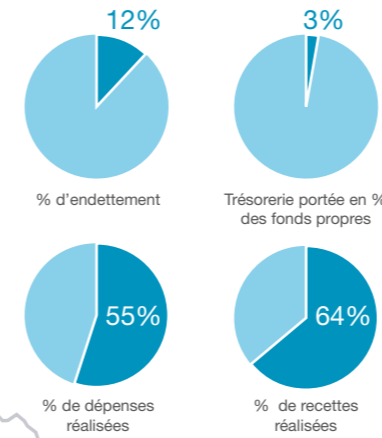
Littoral 67 M€*



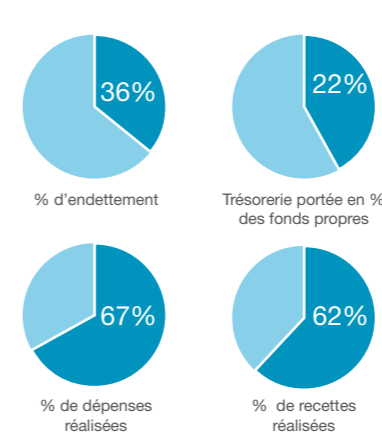
Montreuillois 57 M€*



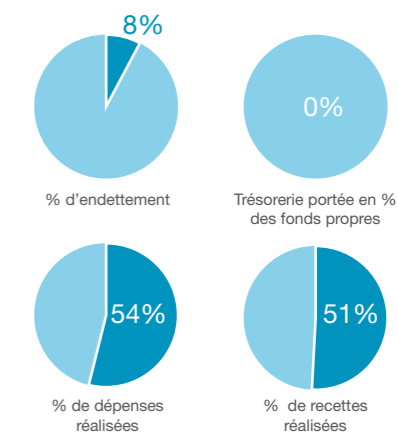
Béthune-Bruay 125 M€*



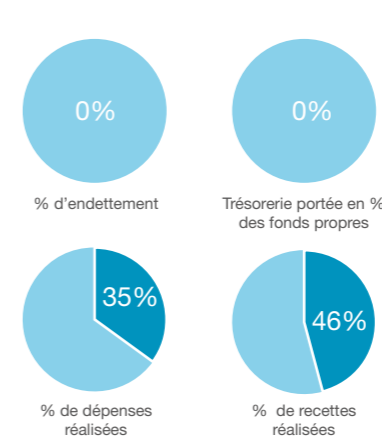
Lens-Liévin 270 M€*



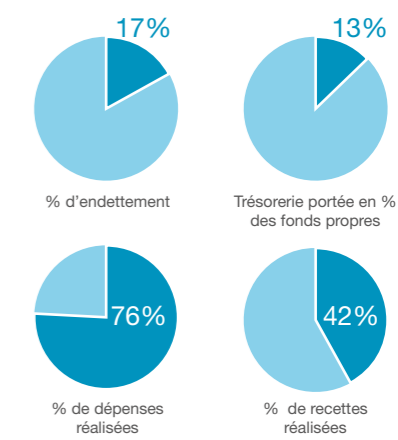
Hénin-Carvin 69 M€*



Arrageois 21 M€*



Nord 28 M€*



*Budget total des opérations en cours au 1^{er} janvier 2023

Littoral

Parc d'activités de la Turquerie

Diversifier l'offre logistique pour répondre aux attentes des acteurs de la supply chain

Dans le cadre de son projet global de renforcement de l'activité logistique du calaisis, la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers poursuit le redéploiement du secteur sud-est de son territoire, dans la continuité du parc d'activités Transmarck.

Situé à la croisée de l'A16 et de l'A26, à proximité du port de Calais et à 10 min d'eurotunnel, le parc d'activités de la Turquerie profite d'une situation géographique remarquable qui le destine aux activités de transport et de logistique.

Implanté dans le prolongement de Transmarck, il contribue à l'attractivité du Calaisis.

Territoires Soixante-Deux pilote cette opération sous concession d'aménagement depuis 2010.

Après avoir réalisé dès 2016 quelques aménagements de voiries depuis la ZAC Transmarck pour desservir les premières entreprises, ainsi que la boucle ferroviaire pour connecter la voie Calais-Dunkerque au terminal ferré de CargoBeamer en 2020, Territoires Soixante-Deux a poursuivi cette année les travaux d'aménagement de l'avenue Henri Ravisse.

Le prolongement d'environ 1,5 km de cette avenue dessert la future plateforme d'Amazon ainsi qu'une unité logistique d'environ 100 000 m².

La SEM a également réalisé une nouvelle voirie au nord de la zone pour l'accueil de PME-PMI : la rue Gustave Eiffel. Tous ces aménagements sont engagés au rythme de l'avancée de chaque projet d'implantation d'entreprises.

En parallèle, les travaux de l'entreprise SAS Figaro JLD ont été lancés pour la construction d'un premier bâtiment de stockage.

En 2022, plus de la moitié des travaux d'aménagement et d'équipement de la ZAC, soit environ 7 M€ sont réalisés et plus de 90% de la zone d'activités ont été commercialisés. Les 10% restant font l'objet de nombreuses marques d'intérêt qui démontrent que ce projet répond aux besoins locaux et régionaux en matière de logistique et de transport.

Enfin, pour répondre aux enjeux de préservation de l'environnement et de la biodiversité, Territoires Soixante-Deux et la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers ont poursuivi le travail engagé depuis 2010 en matière de mesures de préservation et compensation concernant les milieux naturels.

Un travail de renforcement des actions de compensation environnementale a été mené en 2022. Afin de répondre à ces nouvelles exigences et préserver l'écosystème, des mesures compensatoires doivent être mises en œuvre hors site, sur le territoire de la commune de Calais, sur le secteur dit « Lande Sud »

L'objectif de renforcer l'activité logistique du Calaisis devrait très prochainement être atteint avec un maillage de distribution important, du littoral vers les pays de l'Europe de l'Est et du Sud.

Territoires Soixante-Deux confirme son rôle de promoteur public engagé en accompagnant depuis près de 30 ans la Communauté d'agglomération Grands Calais Terres & Mers dans sa stratégie de développement, avec le pilotage de projets d'envergure tels que celui de la Turquerie.



Avec le développement du report modal rail-route en hausse croissante, à destination de l'Espagne et de l'Italie depuis juillet 2021, la société CARGOBEAMER prévoit d'ores et déjà l'extension de son équipement



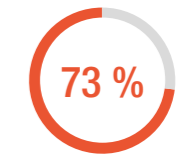
Implanté dans le prolongement de Transmarck, le principal objectif de la ZAC de la Turquerie est de renforcer des activités logistiques existantes sur le territoire et de répondre aux besoins présents ou à venir des acteurs du transport avec un accent porté sur la distribution littorale, régionale et le marché britannique.



156 ha



33,9 M€



Réalisation



Commercialisation

Montreuillois

Résidence La Bergerie

Lancement opérationnel d'un nouveau quartier

A l'entrée de la commune de Rang-du-Fliers, Territoires Soixante-Deux urbanise une nouvelle zone d'habitat mixte.

Ce projet, réalisé en concertation avec la collectivité est situé en entrée de ville, à proximité immédiate de la ZAC Champ Gretz.

Inscrite dans une Orientation d'Aménagement Prioritaire, cette opération d'une superficie de 6,6 hectares a été retenue pour sa localisation en lien direct avec le projet communautaire du Champ Gretz et sa proximité immédiate avec le centre hospitalier.

Son développement permettra de construire une nouvelle configuration urbaine avec une centralité renforcée à l'Est de la voie ferrée. Ce secteur accueillera également la future mairie dans l'ancienne maison de la Sucrierie Gary.

Issu d'un travail de prospective amont mené par les équipes de la SEM, le projet prévoit la construction d'un quartier d'habitat mixte de 190 logements avec une densité attendue de 30 logements par hectare.

Depuis 2018, Territoires Soixante-Deux a réalisé les études préalables à la mise en chantier, notamment les études complémentaires géotechniques et de micro gravimétrie afin de confirmer l'absence de cavités dans les sols.

Les diagnostics archéologiques, prescrits par le Service Régional de l'Archéologie (SRA) ont été opérés par le Département du Pas-de-Calais début 2022. Au vu des résultats, le projet a été libéré de toutes contraintes au titre de l'archéologie préventive.

La SEM a également procédé aux négociations foncières avec les propriétaires des terrains, qui ont abouti début 2022 à l'acquisition de l'ensemble de l'emprise concernée par le projet.

Le projet sera réalisé en quatre phases. Trois d'entre elles ayant déjà obtenu un permis d'aménager. Les travaux de viabilisation de la première phase ont démarré en août dernier.



Les travaux menés en 2022 portaient sur la réalisation des réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, eau potable) ainsi que sur le réseau d'assainissement des eaux usées et la structure de la voirie

En effet, sur le plan commercial 14 lots étaient réservés sur les 20 commercialisés. Les premières ventes sont par ailleurs prévues pour février 2023. En parallèle, la SEM a concrétisé un premier programme immobilier qu'elle réalisera en VEFA sur une des parcelles du projet.

Sur ce territoire aussi, la SEM affirme son rôle de promoteur public en développant - sur fonds propres - une opération où la complémentarité de ses métiers lui permet de répondre aux enjeux locaux.



Pour compléter l'offre de logements proposée, la SEM réalisera un programme immobilier de 44 logements collectifs en locatif.



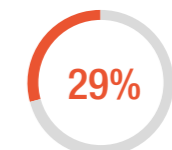
7 ha



190
Logements



4,1 M€



Réalisation



Commercialisation

Arrageois

Résidence Albini de Maresc

Quand l'aménagement urbain rime avec cadre de vie de qualité

Dans le cadre de son activité de promoteur public, Territoires Soixante-Deux a imaginé et développé un nouveau quartier sur la commune d'Anzin-Saint-Aubin.

A l'interface d'un paysage rural et d'une commune en développement, Territoires Soixante-Deux a souhaité s'inscrire dans une démarche de qualité urbaine, environnementale et paysagère.

Située rue du Marechal Haig et connectée au lotissement les Vingt-quatre, la résidence Albini de Maresc se développe sur près de 5 hectares. Ouvert sur la campagne environnante, le projet s'inscrit dans une ambition de qualité urbaine, environnementale et paysagère, afin d'offrir aux résidents un cadre de vie apaisé et de qualité.

Avec 153 logements de typologies variées, le projet offre la possibilité d'un parcours résidentiel allant de la location aidée en collectif, à l'accession aidée ou libre en logements individuels.

Sur un plan opérationnel, l'année 2022 s'est notamment illustrée par une avancée dynamique sur l'ensemble de l'opération. La première phase est aujourd'hui achevée dans sa totalité et laisse entrevoir la qualité du futur quartier. La phase 2 quant à elle devrait se terminer début d'année 2023 par la réalisation des finitions, des enrobés et des espaces paysagers.

Sur la phase 3, les candélabres ont pu être posés pour la livraison des habitations. Pour cette phase, les travaux de finition devraient intervenir d'ici la fin de l'année 2023.

En parallèle, Territoires Soixante-Deux a réalisé en août dernier, les aménagements primaires de la 4^{ème} et dernière phase de travaux qui dessert dix lots libres de constructeur et 12 maisons en accession aidée réalisées par Flandre Opale Habitat.

Sur l'ensemble des terrains libres de constructeur de cette dernière phase, seuls 3 sont encore disponibles.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la stratégie de développement de la SEM qui vise à développer - sur ses fonds propres - des opérations d'aménagement réalisées en partenariat avec la collectivité et répondant à l'intérêt général.

A l'instar de la résidence Albini de Maresc, Territoires Soixante-Deux pilote actuellement une quinzaine d'opérations en propre et affirme ainsi son rôle de promoteur public.



Menés en collaboration avec la collectivité ces projets en propre, impliquent ainsi un travail de prospective foncière, d'analyse de marché, de programmation urbaine, d'étude de faisabilité, qui permet de valider en comité, les contours de l'intervention de la SEM et de mesurer les risques encourus.



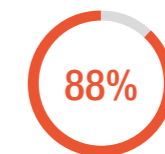
5 ha



153
Logements



3,4 M€



Réalisation



Commercialisation

Bois à Baudets 1 et 2

Déployer deux de nos modes d'interventions au service de l'intérêt général



Face au déclin de sa population et dans l'optique d'un développement démographique, la commune d'Haillicourt a missionné Territoires Soixante-Deux en 2011 pour l'aménagement d'un nouveau quartier : le Bois à Baudets

Situé à proximité immédiate de Bruay-La-Buissière, le projet du Bois à Baudets profite d'un cadre de vie rural agrémenté par les terrils jumeaux des Falandes et du Pays à Part. La présence du BHNS facilite également sa connexion avec les villes avoisinantes.

Inscrit sur une superficie de près de 8 hectares, le lotissement du Bois à Baudets a été aménagé en quatre phases pour un total d'environ 130 logements (95 lots libres, 15 maisons individuelles et un béguinage de 19 logements).

La diversité des logements proposés dans le cadre de cette opération d'aménagement permet de mettre en avant une mixité sociale et intergénérationnelle.

Ce nouveau quartier profite également des nombreux atouts liés à sa conception, tels que la connexion piétonne avec l'école élémentaire Basly et l'intégration d'un parking visant à sécuriser les entrées et sorties d'élèves.

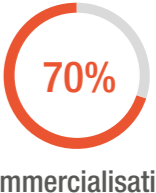
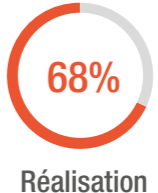
Territoires Soixante-Deux a aussi intégré des modes de circulation alternatifs afin de limiter l'impact des voitures dans le lotissement. C'est pourquoi, des voiries partagées ont été créées dans les espaces résidentielles.

De plus, chaque voirie est agrémentée d'une noue plantée et entretenue en gestion différenciée, permettant ainsi un meilleur traitement paysager et une récupération des eaux pluviales optimisée.

L'opération s'achèvera avec la construction d'un nouveau béguinage début 2024.

Face à la réussite du projet et après une phase d'études prospectives ainsi qu'un passage en Comité d'engagement, Territoires Soixante-Deux a décidé en 2020 d'étendre ce lotissement en lançant en propre l'opération du Bois à Baudets 2. D'une surface de 2,5 hectares elle accueillera 36 lots libres et 11 maisons groupées.

A terme, Territoires Soixante-Deux aura permis la création de plus de 175 logements sur la commune d'Haillicourt en déployant ses interventions sous deux formes complémentaires : celle d'un outil engagé au service de l'action publique et celle d'un promoteur public intervenant pour son propre compte. L'ensemble concourra ainsi à répondre aux objectifs de la collectivité.





Béthune-Bruay ZAC des Mioches

Mixité et densité au service de la vie de quartier

Dans le cadre de sa politique de développement en matière de création et d'aménagement de zones d'habitations, la commune de Lestrem a retenu le projet de la ZAC des Mioches comme opération d'intérêt prioritaire.

Située à proximité immédiate du centre ville, dans la continuité de quartiers pavillonnaires et d'équipements publics, la ZAC de l'Épinette se déploie sur une emprise de 12,5 hectares nichée entre la rue des mioches et la Basse rue.

A l'initiative de la commune, le projet doit permettre le renforcement du tissu urbain en lien direct avec le centre bourg. Ce sont ainsi 240 logements qui se déploient sur le site. De typologies variées, ils couvrent l'ensemble du parcours résidentiel : logements individuels ou groupés en accession libre ou aidée et logements collectifs ou intermédiaires en locatif social, ainsi qu'un nouvel EHPAD. L'ensemble prend place dans un cadre de vie agréable et qualitatif pour les futurs habitants.

En complément de cette programmation résidentielle, le quartier accueille différents services tels qu'une crèche, une maison médicale et un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

L'ensemble répond aux objectifs visés par la collectivité et concourt à la création d'un véritable morceau de ville où mixité et densité s'articulent au service du cadre de vie.

Territoires Soixante-Deux a été missionnée par la commune en 2011 sous forme de concession d'aménagement et a depuis mené la majorité des acquisitions foncières, des études préalables et réglementaires, ainsi que du diagnostic d'archéologie préventive, suivi des fouilles.

Engagée depuis 2013, la commercialisation permet de faire émerger ce nouveau quartier, phase après phase.

L'année 2022 n'a pas dérogé à la règle. Elle fut à nouveau dynamique tant sur le plan de la commercialisation des lots libres qu'en travaux d'aménagement.

Cette année a vu se réaliser le revêtement en béton désactivé des cheminements piétonniers initialement prévus, en stabilisé renforcé afin d'améliorer la pérennité des aménagements.

La poursuite des travaux de constructions des lots libres a permis la réalisation des travaux de finition.

Depuis 10 ans, Territoires Soixante-Deux met en œuvre son savoir-faire en matière de gestion de projets, d'aménagement urbain et de construction, au service de la commune.

Concomitamment aux différents travaux d'aménagements réalisés au sein de la ZAC, la SEM a également réalisé deux programmes immobiliers de 25 et 23 logements en locatif social pour Pas-de-Calais habitat.

A travers ces différentes interventions et la complémentarité de ses métiers, Territoires Soixante-Deux apporte des réponses aux problématiques d'habitat et de développement urbain rencontrées par la collectivité, en affirmant son rôle de promoteur public engagé.



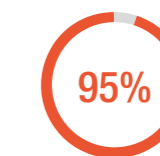
12,5 ha



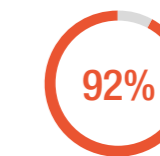
240
Logements



8,6 M€



Réalisation



Commercialisation

Lens-Liévin

ZAC Cité des Arts

Une intervention pluridisciplinaire qui rassemble toutes les compétences de la SEM

Dans le cadre de son projet communal de redéploiement urbain et de développement de l'habitat, la ville de Wingles a engagé l'aménagement du secteur Sud de la commune.

Pour cela, elle a confié à Territoires Soixante-Deux dès 2005, la restructuration de la Cité des Tabernaux et l'urbanisation d'une nouvelle zone d'habitat : la ZAC Cité des Arts.

Dans un premier temps, de 2007 à 2012, les travaux de rénovation de la Cité minière des Tabernaux ont été menés par Territoires Soixante-Deux (voiries, assainissement, réseaux divers et espaces verts) mais également par Maisons & Cités pour les opérations de démolition et de réhabilitation de leur patrimoine et de constructions neuves.

La SEM a ensuite poursuivi ses missions sur un périmètre de 35 hectares entre la frange bâtie des Tabernaux au Nord, la déviation de la RD 165 au Sud et de la rue Gabriel Péri à l'Ouest jusque la rue Pezé à l'Est, avec la réalisation de la ZAC Cité des Arts. Le programme porte sur la réalisation de plus de 500 logements aux typologies variées (habitat collectif et intermédiaires, lots libres, programmes groupés de maisons individuelles en accession et en locatif social), ainsi que l'aménagement d'une parcelle à vocation commerciale.

A ce jour, plusieurs phases de travaux ont été réalisées. Elles ont permis la viabilisation de 59 lots libres et la construction de 21 logements locatifs réalisés par Maisons et Cités.

D'autres emprises foncières ont également été viabilisées. L'une d'entre elles a notamment permis le déplacement, sur la ZAC, du magasin Aldi, ouvert en mai dernier et initialement situé en centre ville. D'autres emprises autour de la rue des Alouettes et sur la phase Ouest accueillent, quant à elles, des programmes immobiliers portés par la SEM.

En effet, dans le cadre de son activité de promotion construction, Territoires Soixante-Deux développe plusieurs programmes de constructions individuelles et collectives.

Le premier, le Jardin des Arts, de 33 maisons en accession à la propriété, est en cours de construction depuis juillet 2021. Une première livraison de 18 maisons s'est déroulée en décembre et les 15 dernières sont prévues en mars 2023.

En parallèle, la SEM réalise en VEFA un immeuble de 53 logements locatifs aidés pour le compte Flandre Opale Habitat. Ce projet bénéficie d'une certification « Prestaterre RT2012-10% ». Les travaux ont démarré sur site en mai 2021, les 53 logements seront livrés fin 2023.

Sur ce même secteur, la SEM réalisera un second programme pour Flandre Opale Habitat de 47 logements collectifs, 17 logements individuels avec garage et jardin. L'ensemble des logements sera conforme aux exigences de la RT2012 -10% et bénéficiera d'une certification « CERQUAL NF HABITAT HQE ». Les marchés de travaux ont été notifiés fin 2022 pour un démarrage au 1er trimestre 2023.

La SEM a également déposé, en septembre 2022, un permis de construire pour 75 logements. Sur une parcelle d'environ 9 350m², Territoires Soixante-Deux développera 5 680 m² de surface plancher répartis en deux immeubles de 17 et 44 logements collectifs et 14 maisons individuelles. La configuration de ce programme permet de répondre aux exigences de densité imposées par le cahier de prescriptions architecturales et urbaines de la ZAC,



La résidence « le Jardin des Arts » accueille 33 maisons du T3 au T5 avec garage et d'un jardin privatif clôturé.



L'ensemble du projet est composé de 44 logements intermédiaires en R+2, et de 9 maisons. Des espaces verts arborés compléteront l'opération.

ainsi qu'aux exigences de mixité sociale souhaitées à long terme dans ce projet d'aménagement. L'année 2023 sera consacrée à sa commercialisation, à la désignation des entreprises amenées à réaliser un des premiers projet RE2020 de Territoires Soixante-Deux. Il fera l'objet d'une certification garantissant l'atteinte de cet objectif.

Après la réalisation de ces différents programmes, Territoires Soixante-Deux engagera les travaux de viabilisation d'une nouvelle phase qui desservira environ 50 lots libres. Pour cela diverses missions seront engagées avant les travaux, dont des fouilles pyrotechniques liées à la présence d'une tranchée militaire traversant le site, ainsi qu'un diagnostic archéologique.

La synergie de compétences et l'interaction des métiers de la SEM permet de répondre aux problématiques d'habitat et de développement urbain rencontrées par la collectivité.



35 ha



500 Logements



21 M€



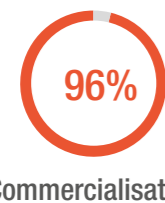
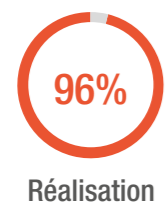
Réalisation



Commercialisation

Lens-Liévin An 2000 II

Restructurer l'armature urbaine pour améliorer l'attractivité d'un territoire



Initiée en 2004, cette opération d'envergure s'articule autour de différents îlots opérationnels qui contribuent à la restructuration urbaine de la ville de Liévin.

Ce projet de restructuration et de renouvellement urbain, s'étend de part et d'autre de l'avenue Jaurès-Defernez.

Il intègre plusieurs opérations autonomes sur différents sites, mais qui concourent toutes à une stratégie globale : la rénovation du cœur de l'agglomération, le développement et la diversification des activités économiques ainsi que la création d'une offre nouvelle de logements et de services.

Il s'inscrit dans la continuité de la ZAC de l'An 2000 avec huit îlots opérationnels dont les objectifs visent à :

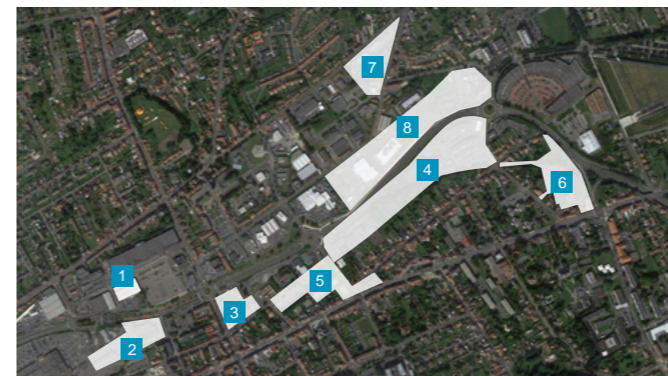
- Assurer la maîtrise foncière nécessaire
- Assurer la constructibilité des sols
- Conforter et qualifier les zones d'activités
- Réaliser certains équipements
- Prendre en compte les grandes orientations du Grand Projet de Ville
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération

Ces huit îlots représentent huit projets distincts, ayant chacun leurs spécificités et leurs difficultés. De nombreux aspects des métiers de la SEM ont été mis en pratique au travers de ces différentes interventions : veille et achat foncier, démolition de bâtis en milieu urbain,

construction de différentes structures, avec des îlots axés vers le logement, vers le tertiaire, voire mixte, avec à la fois des habitations, mais aussi des offres paramédicales (logements inclusifs, etc..) ou parapubliques (pôle emploi, etc..).

Aucune procédure d'urbanisme globale n'ayant été engagée, des autorisations ont été nécessaires sur chacun des îlots, avec des demandes d'autorisations d'urbanisme selon les sujets à traiter, telles que des permis d'aménager, de construire et de démolir.

Cette opération illustre la pluralité des compétences de la SEM au service d'un projet complexe et ambitieux de restructuration urbaine.



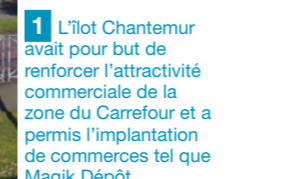
- 1 Îlot Chantemur
- 2 Îlot Carrefour
- 3 Îlot Courtin
- 4 Fonds de jardins
- 5 Silas Goulet,
- 6 Chevalier de la Barre
- 7 Îlot Blum
- 8 Îlot Montgolfier
- 9 Îlot Fond à Marles



2 L'îlot Carrefour avait les mêmes objectifs que l'îlot Chantemur. Il a permis l'implantation de plusieurs commerces tels que "Ô temps des fleurs, Ding Fring et Maxi Zoo.



3 Le traitement de l'îlot Courtin a permis de densifier l'offre de logements en centre-ville, avec une résidence de 21 logements et 5 cellules commerciales



1 L'îlot Chantemur avait pour but de renforcer l'attractivité commerciale de la zone du Carrefour et a permis l'implantation de commerces tel que Magik Dépôt.



7 L'objectif de l'îlot Montgolfier était de réaménager un site en friche, le désenclaver et renforcer l'offre de services à proximité directe de la ZAC de l'an 2000. Il accueille désormais un IME, des logements locatifs privés et une crèche inter-entreprises. En parallèle, la SEM a également aménagé les espaces publics rue Gilles de Roberval.



6 Sur l'îlot Blum, la SEM a réalisé une opération de construction de 7 maisons en accession à la propriété : le Jardin Elisée



4 L'îlot «Fond de jardins» a permis de valoriser la vitrine commerciale de la RD 58 avec notamment l'implantation de la concession Peugeot Citroën en 2015.



5 Les interventions sur l'îlot Silas Goulet - Chevalier de la Barre visent quant à elles, à densifier le logement en centre-ville et apporter une mixité fonctionnelle qui se traduit par la construction de la résidence Septentrion composé de 30 logements et d'un local médical mais aussi l'implantation de différents services tels que le centre d'hémodialyse ADH, Pôle emploi et plus récemment la résidence Mobicap pour personnes seniors ou en perte d'autonomie.



8 Composé d'emprises foncières bâties en bordure de la RD 58, l'îlot fond à Marles a été complètement requalifié suite à la démolition de l'ancienne gendarmerie et du dépôt Tadao. Il accueille depuis un restaurant, le parc d'exposition d'une concession automobile ainsi que l'enseigne Lidl.

Hénin-Carvin

Carvin gare

Requalification urbaine et promotion publique au service de l'intérêt général

Entre espaces publics, équipements et logements, la requalification du quartier gare de Carvin a permis à Territoires Soixante-Deux de démontrer l'étendue de ses savoir-faire.

La ZAC Centre Gare porte sur l'aménagement d'environ 7 hectares situés en cœur de ville. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la reconversion de la friche de l'ancienne gare.

Les objectifs visés sont multiples. Ils portent sur l'apport d'une nouvelle offre de commerces et d'habitat, ainsi que l'aménagement d'espaces publics qualitatifs favorisant la connexion avec le tissu urbain existant et les commerces de centre-ville.

Ils visent aussi la création d'une centralité de quartier avec l'implantation d'une médiathèque connectée aux quartiers voisins par un maillage pour modes doux.

Outre l'implantation de la médiathèque, le projet a permis la construction de 40 logements collectifs. Les aménagements paysagers, voiries publiques et BHNS (Bus à Haut Niveau de Service) sont également finalisés.

L'ensemble s'est échelonné sur différentes phases qui se sont succédées de 2014 à 2021. Ces travaux de renouvellement urbain portaient sur la requalification des réseaux (enfouissement, dévoiement...), la démolition de bâtiments en désuétude et la réalisation d'aménagements publics.

Plus récemment, la SEM a réalisé la Résidence Arborescence. Livré en août 2020, ce programme immobilier, porté en VEFA, par Territoires Soixante-Deux compte 14 appartements en accession et 2 cellules commerciales en rez-de-chaussée.

Dans le prolongement du front bâti composé par la Résidence Arborescence, la SEM a imaginé un second programme immobilier composé de deux immeubles.

Implanté sur les 2 derniers îlots disponibles, ce programme abritera 30 logements.

Un premier immeuble accueillera 18 logements locatifs aidés. Le second proposera 12 logements en accession. Le rez-de-chaussée accueillera quant à lui des surfaces commerciales qui contribueront à l'attractivité du centre ville.

L'appel d'offres des travaux est en cours. Les travaux devraient démarrer le 3ème semestre 2023 pour une durée de 20 mois.

Les interventions complémentaires des métiers de la SEM ont permis de mener à bien cette opération de restructuration urbaine et de faire émerger un nouveau cœur de ville.



La résidence Anthémis viendra achever la requalification urbaine du secteur gare



La résidence Arborescence est le premier programme immobilier réalisé par la SEM en VEFA. Il est composé de 14 appartements et 2 cellules commerciales



7 ha



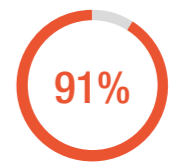
87 Logements



6,4 M€



Réalisation



Commercialisation

Nord

Parc d'activités du Trou à Loup

Valoriser une friche industrielle grâce aux énergies renouvelables

Dans le cadre de sa politique volontariste de développement de l'emploi et de redynamisation de son territoire, la Communauté d'agglomération de Cambrai a décidé, en 2009, de lancer un appel à candidature afin de sélectionner un opérateur pour réaliser le Parc d'Activités du Trou à Loup à Marcoing.

Territoires Soixante-Deux intervient ainsi depuis le 30 août 2010, pour la réalisation de cet aménagement pour une durée de 15 ans.

Situé en bordure de la RD 56 – reliant Marcoing à Cambrai - ce site de 22 hectares vise l'implantation d'entreprises liées au secteur de l'éco-activité et des travaux publics. Les parcelles sont divisibles à la demande afin de répondre aux besoins spécifiques des entreprises.

Compte tenu des objectifs d'aménagement et de commercialisation fixés par la collectivité, le Parc d'activités du Trou à Loup représente pour Territoires Soixante-Deux un challenge important à relever. En effet, la présence d'une peupleraie, la situation excentrée de l'opération et sa topographie chahutée sur la moitié des terrains due à la présence d'une ancienne carrière de craie, rendent complexes les choix d'aménagement et le maintien de l'équilibre financier de cette opération. Dans le contexte économique de ces dernières années, il a fallu redoubler d'effort pour garder le cap.

Aussi, dans le souci de vouloir valoriser cette friche et d'accompagner la volonté d'un territoire de proposer une énergie décarbonée à sa population, Territoires Soixante-Deux a décidé en accord avec la Communauté d'agglomération de lancer une consultation auprès des fournisseurs d'énergie pour développer une centrale photovoltaïque sur les 10 hectares de terrains difficilement aménageables du parc d'activités.

Pendant près de 18 mois, une demi-douzaine de partenaires a ainsi été consultée. A l'issue de ces rencontres, deux offres ont été retenues début 2022. Elles ont été étudiées et analysées pour aboutir à la sélection de la société SUN'R.

SUN'R développera ses panneaux photovoltaïques sur environ 10 hectares pour produire entre 8 et 10 MWc d'électricité. Un compromis de vente a été signé fin 2022 pour permettre le démarrage des études environnementales et le passage en commission de régulation de l'énergie dans les prochains mois. A l'issue de ce long processus de développement, la vente des terrains devrait aboutir en 2025, afin de permettre la production du premier Kilowatt dès 2026.

Cette centrale photovoltaïque viendra compléter celle de Nierngies déjà développée par la Communauté d'agglomération de Cambrai.

En parallèle de ce projet, le Parc d'activités devrait également accueillir, dans les prochains mois, une entreprise locale spécialisée dans les poteaux électriques en béton. Cette société implantée depuis plus de 70 ans sur le territoire souhaite développer et diversifier son activité en développant un produit innovant. La société achètera ainsi une emprise de 2,7 hectares afin de conquérir de nouveaux marchés et ainsi, pérenniser son implantation sur le territoire.

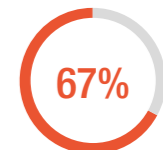
Aujourd'hui, le parc d'activité du Trou à Loup est commercialisé à hauteur de 96%.



22 ha



3 M€



Réalisation



Commercialisation

8,5 MWc installés

15 888 modules photovoltaïques

3 909 Eq foyers approvisionnés

10% de la consommation locale

Capital savoir-faire

Ressources humaines

Des effectifs répartis au sein d'une grappe d'outils SEM - SPL - GIE

Au 31 décembre 2022, Territoires Soixante Deux emploie 37 salariés. Son effectif en large baisse est consécutif à la réorganisation mise en œuvre suite à la création de la SPL de l'Artois. En effet, depuis le 1^{er} septembre 2022, une partie des équipes relevant des services « supports » de Territoires Soixante Deux a été transférée au sein d'un Groupement d'Intérêt Economique (GIE), dans le cadre de la mise en place d'une grappe d'outils associant la SEM à la SPL de l'Artois.

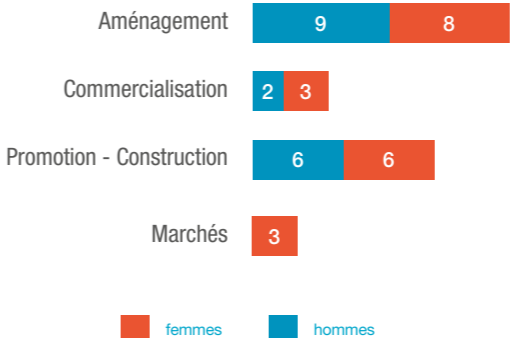
Ce transfert s'est effectué par application volontaire de l'article L1224-1 du Code du travail et a donné lieu à la signature d'une convention tripartite entre les salariés concernés, la SEM et le GIE.

Les effectifs de Territoires Soixante-Deux sont donc aujourd'hui principalement opérationnels et les recrutements programmés pour assurer un fonctionnement nécessaire au maintien et au développement de son activité sont uniquement orientés sur ce profil.

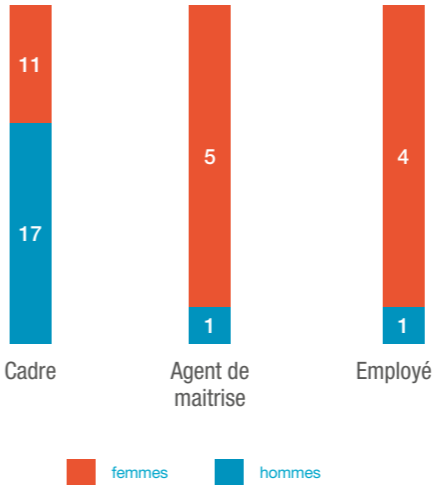
Par ailleurs, dans le cadre de la mise en place de cette grappe d'outils, il a été convenu que la SPL de l'Artois et le GIE Villéam puisse bénéficier des compétences de Territoires Soixante-Deux via une mise à disposition de salariés, nécessaires auxancements des premiers projets de la SPL.

Ce prêt de main d'œuvre à but non lucratif a donné lieu à une convention conclue entre la Territoires Soixante-Deux et les deux sociétés utilisatrices. Ainsi, sept salariés ont après accord été mis à disposition partiellement auprès de la SPL et deux salariés auprès du GIE.

Répartition de l'effectif global par activité au 31 décembre 2022



Répartition de l'effectif global par catégorie et par sexe au 31 décembre 2022

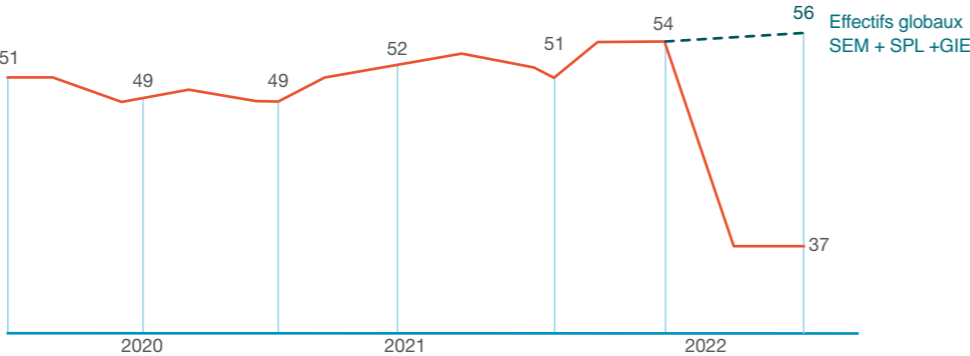


De part de cette mutualisation de moyens, Territoires Soixante-Deux bénéficie donc depuis le 1^{er} septembre 2022, des compétences de l'équipe du GIE Villéam.

Répartition de l'effectif des équipes du GIE par pôles au 31 décembre 2022



Évolution des effectifs du 01/01/2020 au 31/12/2022



46,92 ETP*
*Effectif moyen annuel



Assurer l'égalité professionnelle à l'ensemble des collaborateurs

L'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes est une force pour Territoires Soixante-Deux. La société s'efforce chaque année d'identifier les éventuels déséquilibres et de proposer des actions correctives objectives et équitables.

Rémunération

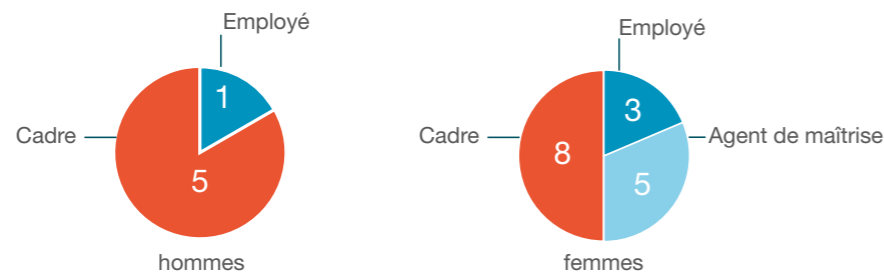
Les mesures de rééquilibrage par le biais d'augmentations individuelles s'effectuent chaque début d'année au regard notamment des budgets disponibles. En 2022, au-delà des augmentations découlant d'évolutions de postes et de fonctions, les évolutions de rémunérations ont principalement bénéficié aux salariés dont la rémunération mensuelle brute était inférieure à 2000 €.



Rapport entre les rémunérations mini et maxi par catégories socio-professionnelles 31/12/2022

	Homme	Femme	TOTAL
Employé		1,16	1,16
Agent de maîtrise		1,22	1,22
Cadre	2,80	2,71	2,80
TOTAL	2,80	3,16	3,16

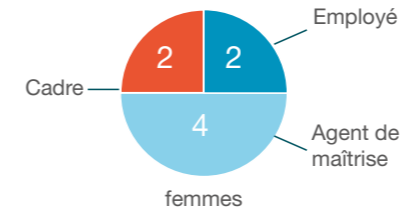
Salariés ayant bénéficié d'une augmentation par catégories socio-professionnelles sur l'année 2022



Articulation entre l'activité professionnelle et l'exercice de la responsabilité familiale

Territoires Soixante-Deux s'attache à développer des solutions permettant de concilier vie professionnelle et personnelle et propose à l'ensemble de ses salariés des possibilités d'aménagement d'horaires individuels notamment par l'accès au temps partiel ou la répartition de la semaine de travail sur 4,5 jours.

Répartition par catégorie socioprofessionnelle nombre de personnes bénéficiant d'un aménagement de la semaine de travail sur 4.5 jours sur l'année 2022



Seules les femmes ont souhaité bénéficier de cet assouplissement d'horaires hebdomadaires

Répartition par catégorie socioprofessionnelle des effectifs à temps partiels	Type de contrat	
	80%	90%
Employé		1
Agent de maîtrise		
Cadre	5*	1
TOTAL	5	2

* Dont un homme sur la période du 01 juin au 30 septembre 2022

Formation

L'adéquation des compétences des salariés aux besoins de l'entreprise constitue un enjeu clé pour réussir son développement. La formation professionnelle est un levier pour atteindre cet objectif et favoriser l'employabilité des salariés.

En 2022, la société a souhaité orienter sa stratégie globale de formation vers l'amélioration de la technicité de ses équipes. Ont ainsi pu notamment être réalisées des formations, sur la mise en œuvre des outils de gestion des sites et sols pollués, le montage d'opérations de logement social ou encore la maîtrise des marchés de travaux. Dans le cadre du plan de développement de compétence, sur l'ensemble de l'année, tout effectif confondu le nombre d'heures de formation et de collaborateurs formés sont repris dans le graphique suivant:



Employé



Cadre



■ femmes ■ hommes

Vers la reconnaissance d'une Unité Economique et Sociale

L'année 2022 a été principalement consacrée à la mise en place du dispositif grappe d'outils regroupant la SEM, la SPL et le GIE. Les trois entités ont souhaité dès le lancement de cette dernière garantir à l'ensemble des salariés de la grappe les mêmes conditions de travail et statuts sociaux.

L'existence avérée de cette unité sociale associée à la concentration des pouvoirs de direction et à la complémentarité des activités des trois sociétés a conduit à envisager la demande de reconnaissance d'une Unité Economique et Sociale par voie judiciaire qui devrait être effective au premier trimestre 2023.



Situation financière 2022

Indicateurs financiers

La présente partie du rapport de gestion est consacrée à la situation financière de Territoires Soixante-Deux pour l'année 2022.

Les informations et commentaires visent à présenter une vue claire et synthétique de l'activité de la société et de son évolution.

L'analyse est faite au travers de quelques chiffres clés, de la composition du compte de résultat, de l'analyse des comptes de produits et de charges, de la photographie du bilan au 31.12.2022 et de quelques informations complémentaires et légales.

Ainsi, les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2022 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes prévues par la réglementation en vigueur et présentent un résultat net positif de 24 705 €.

Les comptes établis selon les mêmes méthode que l'exercice clos au 31 décembre.2021

La lecture comptable de la société à fin 2022, est présentée dans le document « Etats financiers au 31.12.2022 » qui en annexe détaille les règles et méthodes comptables appliquées, et reprend sous forme de tableaux comparatifs des éléments significatifs :

- [Détail du bilan](#)
- [Détail du compte de résultat](#)
- [Détail des emprunts et des avances de trésorerie](#)
- [Compte de régularisation actif et passif \(neutralisation des résultats sur concessions et les produits constatés d'avance\)](#)
- [Filiales et participations](#)
- ...

Événements postérieurs à la clôture des comptes

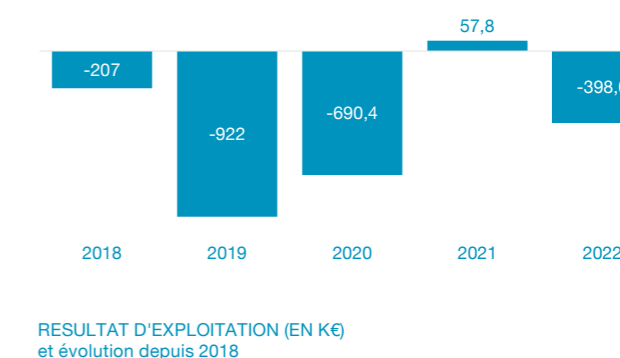
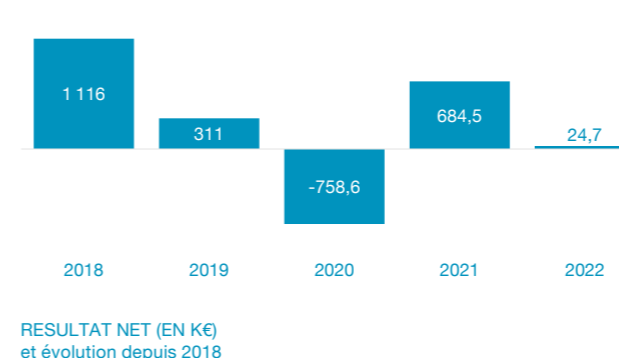
Néant

En 2022, Territoires Soixante Deux a réalisé un résultat net positif à hauteur de 24,7 k€. Ce résultat positif intervient malgré un contexte exogène particulier, ajouté à cela la création du GIE et de la SPL, et le changement de méthode de calcul des rémunérations.

En 2022, l'économie mondiale a continué de se remettre de la pandémie de COVID-19, mais les effets de la crise sanitaire ont continué de se faire sentir. De nombreuses économies ont connu une croissance plus lente que prévu, et les hausses des coûts des matières premières ont également eu beaucoup d'impacts.

En dépit de ces défis, Territoires Soixante-Deux confirme un niveau d'activité en croissance, avec un chiffre d'affaires (et un volume opérationnel) records :

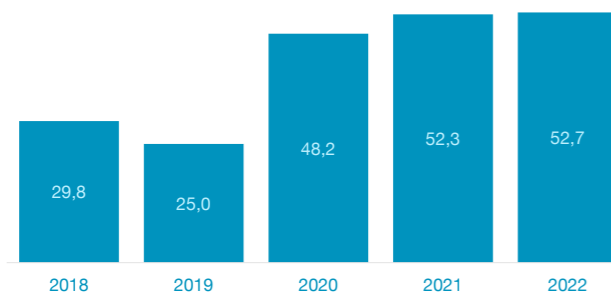
- Une activité, avec un chiffre d'affaires en hausse de +1% après une année 2021 déjà exceptionnelle et un volume opérationnel en hausse de 28%
- Un impact significatif de la hausse des prix des matières premières, et plus particulièrement dans l'activité de la construction. Le dernier indice INSEE du coût de la construction (ICC) est celui du troisième trimestre 2022. Il atteint 2 037. La hausse par rapport à l'indice du troisième trimestre 2021 est donc de +8,01%.
- La mise en œuvre du travail initié en 2021 avec les collectivités concédantes, afin de corriger des niveaux de rémunération très bas constatés sur des concessions d'aménagement au risque du concessionnaire.



Le résultat d'exploitation, qui reflète plus précisément l'activité courante de la société, reste pourtant négatif pour 2022 à hauteur de -398 K€.

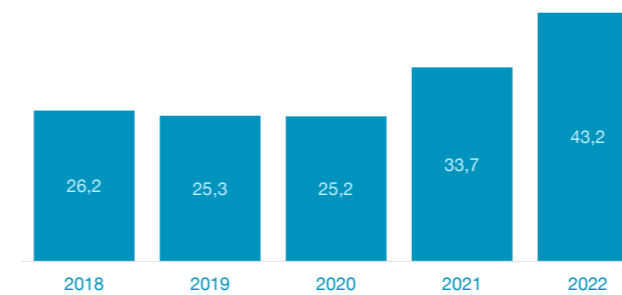
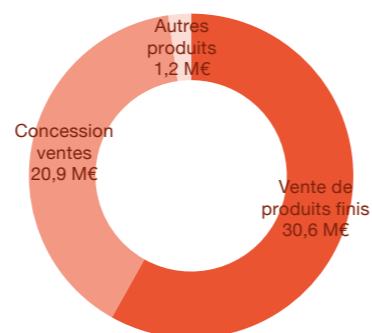
Ce résultat, qui ne reflète pas l'augmentation de l'activité en 2022, s'explique notamment par les éléments suivants :

- Une forte mobilisation des équipes sur les chantiers prospectifs liés à la mise au point du projet stratégique
- Une forte mobilisation des équipes sur le contrôle de la CRC (650 heures soit quasiment l'équivalent d'un poste à mi-temps)
- La diminution des marges des opérations liée à l'augmentation des prix de revient amplifiée par le changement de répartition rémunération/marge acté dans le cadre de la validation du projet stratégique.
- Le prolongement de trois ans de la concession « Champs Gretz » qui reporte la prise de marge initialement prévue en 2022
- La prise en compte de pertes à terminaison sur les opérations Ecoquartier Méricourt (clôture en 2023) et Glageon (clôture en 2022)



CHIFFRE D'AFFAIRES (EN M€)
et évolution depuis 2018

REPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2022



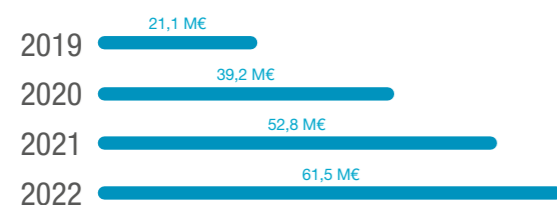
VOLUME OPERATIONNEL (EN M€)
et évolution depuis 2018

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 poursuit sa progression (+1% par rapport à 2021 et +9% par rapport à 2020) .

Pour mieux appréhender cette donnée, on prend comme référence le « volume des ventes » réalisées au cours de l'exercice.



VOLUME DES VENTES HT (EN M€)

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

- 20,9 M€ pour les concessions d'aménagement
- 30,6 M€ pour les opérations propres
- Le reliquat (1,2 M€) concerne la part des mandats, concessions (subventions et participations) et autres recettes de fonctionnement

A noter, qu'au vu des règles comptables, Territoires Soixante-Deux applique la méthode dite « à l'avancement » (cf. les états financiers). 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 2022, ce sont donc 225 actes de vente qui ont été signés pour un total de 61,5 M€, ses principales composantes sont :

- 18 actes en développement économique pour un total de 8,9 M€ HT
- 148 actes de lots libres pour un total de 8,6 M€
- 1 acte pour des macro lots logements pour un total de 0,1 M€
- 37 actes de VEFA pour un montant total de 43,5 M€
- 8 actes pour ces cessions de biens détenus dans le patrimoine de Territoires Soixante-Deux pour un total de 0,4 M€.

Le **volume de l'investissement opérationnel** représente les dépenses opérationnelles constatées hors taxe. représente les dépenses opérationnelles constatées HT. Il peut être interprété comme le volume des dépenses des opérations réalisées durant un exercice comptable.

Ce volume augmente fortement en 2022, +28% par rapport à 2021. Il est fortement impacté par la mise en chantier des VEFA bailleurs signées en 2021.

La décomposition de ce chiffre montre également qu'environ 35,7% des dépenses sont réalisées sur des opérations menées dans le cadre de concessions d'aménagement, et 63,3% sur des opérations menées en propre.

ÉVOLUTION DU COMPTE DE RÉSULTAT (EN K€)

COMPTE DE RÉSULTAT 2022 PAR TYPE JURIDIQUE (EN K€)

	2018	2019	2020	2021	2022	écart 2022-2021 C=A-B	Variation 2022-2021 D=C/B
	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé		
						B	A
PRODUITS STRUCTURE							
Concession d'Aménagement	3 098	2 238	1 922	2 117	2 063	- 54	-2,53%
Opérations propres aménagement					239	+ 239	n/a
Mandats	48	6	2	39	37	- 2	-4,51%
Études & AMO	123	125	31	9	11	- 20	x-2,2
Conventions de gestion	7	18	18	3	3	- 1	-16,67%
Promotion immobilière					3 434	+ 3 434	n/a
Autres produits	199	970	67	100	369	+ 269	x2,7
Total Produits Structure	3 475	3 357	2 040	2 268	6 134	+ 3 866	x1,7
Résultats d'exploitation / Conc. expl.	9	8	3	-	-	-	n/a
Résultats d'exploitation / Gestion locative	241	178	132	157	99	- 58	-36,64%
Résultats d'exploitation / Opérations propres	- 64	368	258	480	506	+ 27	5,55%
Résultats d'exploitation / Promotion Immo.	1 116	1 016	1 556	1 200	627	- 1 827	x-1,5
Résultats d'exploitation / Promotion particuliers	144	207	410	904	757	- 1 661	x-1,8
Total Résultats Expl. Opérations Directes	1 446	1 777	2 360	2 741	778	- 3 519	x-1,3
Total	4 921	5 134	4 400	5 009	5 357	+ 348	6,94%
CHARGES STRUCTURE							
Achats & fournitures	73	77	71	52	67		0,00%
Sous-traitances & honoraires	162	202	161	228	262	+ 34	14,93%
Autres services extérieurs	729	753	715	742	1 500	+ 758	x1
Impôts & taxes	305	192	147	124	131		0,00%
Masse salariale	3 719	3 926	3 936	3 693	3 445	- 248	-6,70%
Autres charges & provisions	68	841	3	55	309	+ 254	x4,6
Dotations aux amortissements	72	64	58	56	41	- 15	-27,57%
Total des Charges Structure	5 128	6 055	5 091	4 950	5 755	+ 805	16,26%
Résultat d'exploitation	- 207	- 922	- 690	58	- 398	- 456	x-7,9
Résultat financier							
Structure	704	1 852	390	321	540	+ 219	68,18%
Concessions d'exploitation	- 13	- 10	4	-	-	-	n/a
Promotion immobilière	1	-	-	-	-	-	n/a
Gestion locative	- 143	- 102	- 98	- 89	- 86	+ 3	-3,00%
Opérations propres					3	+ 3	n/a
Résultat financier	547	1 740	288	232	457	+ 225	96,97%
Résultat courant	340	818	- 402	290	59	- 231	-79,65%
Résultat exceptionnel							
Structure	- 415	- 489	- 340	- 12	- 38	- 26	x2,2
Concessions d'exploitation	-	-	-	-	-	-	n/a
Promotion immobilière	67	25	-	-	-	-	n/a
Gestion locative	1 291	6	142	392	6	- 398	x-1
Opérations propres	- 180	-	- 179	-	-	-	n/a
Résultat exceptionnel	763	- 520	- 377	380	- 45	- 425	x-1,1
Résultat	1 103	298	- 779	670	14	- 655	-97,85%
Crédit d'impôt	13	14	21	14	10	+ 4	-28,09%
Résultat Net	1 116	311	- 759	685	24,7	- 660	-96,39%

	2018	2019	2020	2021	2022
Compte de produits d'exploitation*	39 407	31 882	40 752	48 925	57 528
Compte de charges d'exploitation*	39 614	32 805	41 442	48 867	57 926
Résultat d'exploitation	- 207	- 922	- 690	58	- 398
Résultat financier	547	1 740	288	232	457
Résultat courant avant impôt	340	818	- 402	290	59
Résultat exceptionnel	763	- 520	- 377	380	- 45
Résultat avant impôt	1 103	298	- 779	670	14
Impôt sur les bénéfices	- 13	- 14	- 21	- 14	- 10
Résultat Net	1 116	311	- 759	685	24,7

* y compris concession d'aménagement

	2018	2019	2020	2021	2022
Compte de produits d'exploitation*	39 407	31 882	40 752	48 925	57 528
Compte de charges d'exploitation*	39 614	32 805	41 442	48 867	57 926
Résultat d'exploitation	- 207	- 922	- 690	58	- 398
Résultat financier	547	1 740	288	232	457
Résultat courant avant impôt	340	818	- 402	290	59
Résultat exceptionnel	763	- 520	- 377	380	- 45
Résultat avant impôt	1 103	298	- 779	670	14
Impôt sur les bénéfices	- 13	- 14	- 21	- 14	- 10
Résultat Net	1 116	311	- 759	685	24,7

	écart 2022-2021	Variation 2022-2021
Compte de produits d'exploitation*	+ 8 603	17,58%
Compte de charges d'exploitation*	+ 9 059	18,54%
Résultat d'exploitation	- 456	x-7,9
Résultat financier	+ 225	96,97%
Résultat courant avant impôt	- 231	-79,65%
Résultat exceptionnel	- 425	x-1,1
Résultat avant impôt	- 655	-97,85%
Impôt sur les bénéfices	+ 4	-28,09%
Résultat Net	- 660	-96,39%

Le compte de résultat

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.

L'architecture du compte de résultat est constituée de quatre grands agglomérats comptables.

Le résultat d'exploitation

Activité courante de la société, (produits d'exploitation - charges d'exploitation)

Le résultat d'exploitation de l'année 2022 est négatif à hauteur de -398 K€.

L'année 2022 a été marquée par une forte augmentation du volume des produits et des recettes, cette augmentation est liée à la hausse de l'activité citée précédemment.

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

- 53% issus des opérations propres (dont 82% pour des opérations de construction) ;
- 40% issus des concessions d'aménagement ;
- 7% issus du fonctionnement.

Le résultat financier

(produits financiers - charges financières)

Le résultat financier est de 457 K€ pour l'année 2022. Ce chiffre a presque doublé par rapport à l'année dernière, ce qui s'explique notamment par :

- La vente des actions de la SCI BLUM pour 400 K€ ;
- La différentielle calculée sur les trésoreries positives et négatives des concessions d'aménagement.
- Les dividendes distribués par les filiales représentant 20 K€ en 2022
- En charges : les frais financiers liés aux opérations propres et gestion locative pour un total de 86 K€.

Le résultat exceptionnel

(produits exceptionnels - charges exceptionnelles)

Le résultat exceptionnel est négatif : -45 K€

Le détail de ces éléments est fourni dans les états financiers.

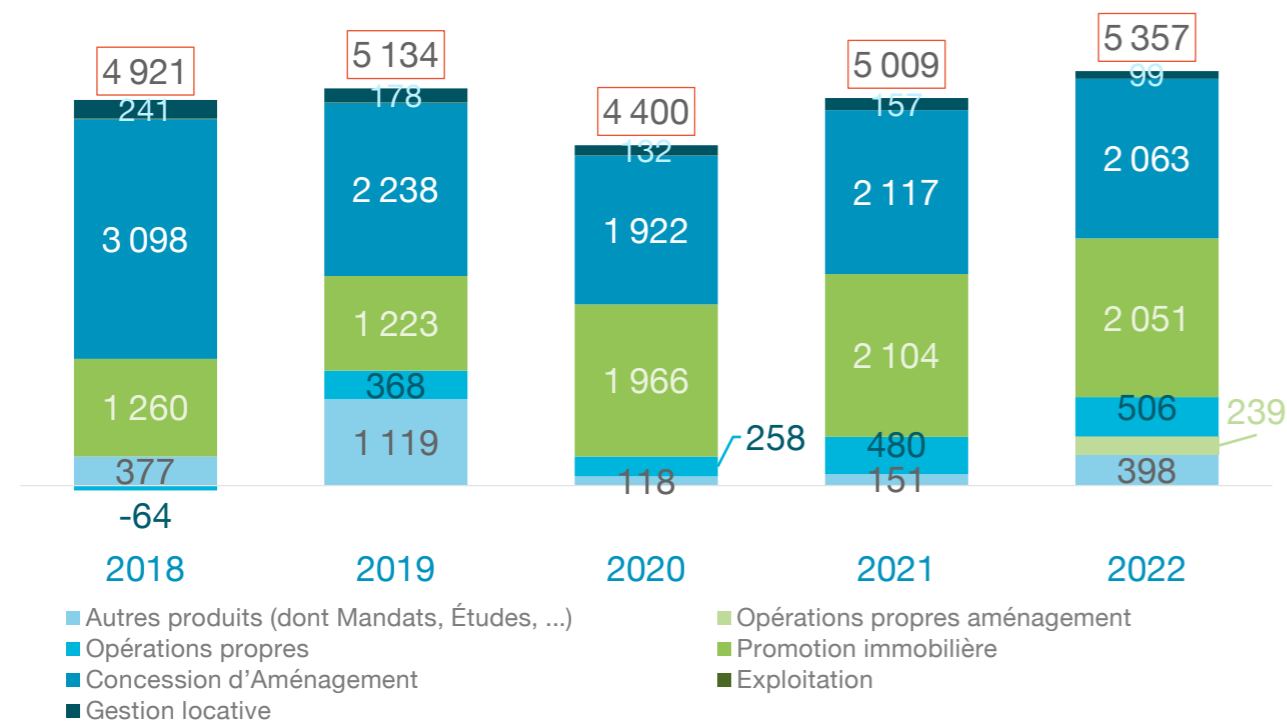
Le résultat net

(résultat d'exploitation + résultat financier + résultat exceptionnel - crédit d'impôt)

Le résultat final de la société est l'addition des différents résultats précédents et s'élève pour 2022 à 24 705 €.

ÉVOLUTION DES PRODUITS ET RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DEPUIS 2018 (EN K€)

	2018		2019		2020		2021		2022		écart 2022-2021	Variation 2022-2021
	Réalisé	%	Réalisé	%	Réalisé	%	Réalisé	%	Réalisé	%		
Concession d'Aménagement	3 098	63%	2 238	44%	1 922	44%	2 117	42%	2 063	39%	- 54	-2,59%
Opérations propres aménagement									239	4%	+ 239	100,00%
Promotion immobilière	1 260	26%	1 223	24%	1 966	45%	2 104	42%	2 051	38%	- 53	-2,60%
Exploitation	9	0%	8	0%	3	0%	-	0%	-	0%	-	n/a
Gestion locative	241	5%	178	3%	132	3%	157	3%	99	2%	- 58	-57,83%
Opérations propres	- 64	-1%	368	7%	258	6%	480	10%	506	9%	+ 27	5,26%
Autres produits (dont Mandats, Études, ...)	377	8%	1 119	22%	118	3%	151	3%	398	7%	+ 247	62,02%
Mandats	48	1%	6	0%	2	0%	39	1%	37	1%	- 2	-4,73%
Études - AMO - Convention de gestion	130	3%	143	3%	49	1%	12	0%	8	0%	- 20	x2,5
Total Produits	4 921	100%	5 134	100%	4 400	100%	5 009	100%	5 357	100%	+ 348	6,49%



Compte de produits

Comme chaque année, le compte de produits d'exploitation détaillé ci-contre est retraité hors ventes et achats des concessions d'aménagement dont le résultat est neutralisé, mais inclut le résultat d'exploitation sur opérations propres, sur contrats de promotion immobilière et sur gestion locative.

Cet agrégat est plus pertinent et représentatif de l'activité intrinsèque de la société et de l'évolution de ses rémunérations.

Le total des produits de chacune des activités, est représenté par l'ensemble des rémunérations et marges générées au cours de l'année.

Pour rappel, les méthodes de prise en compte des marges sur les opérations propres mises en place depuis 2015 permettent de lisser la marge des opérations sur la durée de leur réalisation.

Les produits d'exploitation et résultats opérationnels s'élèvent à 5 357 K€ en 2022, en hausse de +6,49% par rapport à 2021.

L'analyse de ces produits se fera selon les deux activités, Aménagement et Construction :

Aménagement

Les produits du pôle aménagement représentent 52,4% des produits (contre 51,8% en 2021) et sont composés des :

Concessions d'aménagement générant un produit à hauteur de : 2 063 K€ ;

Les produits d'exploitation liés à l'activité « concessions d'aménagement » sont en baisse de -2,59% (-54 K€) par rapport à 2021

Les « opérations propres » enregistrent en 2022 un total de marge et rémunération (repris sous le terme « résultat d'exploitation » dans la présentation simplifiée du compte de résultat) de 745 K€. Cette activité représente à la fois les lotissements réalisés en propre et les opérations patrimoniales de Territoires Soixante-Deux

Pour l'activité aménagement, les marges représentent 506 K€ inclus dans le total des produits.

Sur cette activité, les produits sont générés à partir des flux de dépenses et de recettes facturés dans le cadre des concessions d'aménagement.

La reprise de l'activité impacte directement les produits issus des concessions d'aménagement, comme vu ci-dessus, la hausse des volumes opérationnels et du chiffre d'affaires conduit mécaniquement à une amélioration des produits.

Construction

Les produits du pôle construction représentent 2 051 K€ soit 38,3% et proviennent principalement :

Les opérations de gestion locative, représentant 1,9% du total des produits (99 K€). Il s'agit de l'exploitation de quelques bâtiments, patrimoine de Territoires Soixante-Deux. A noter qu'au 31.12.2022 un seul bâtiment reste en exploitation, dans le cadre d'un bail à construction.

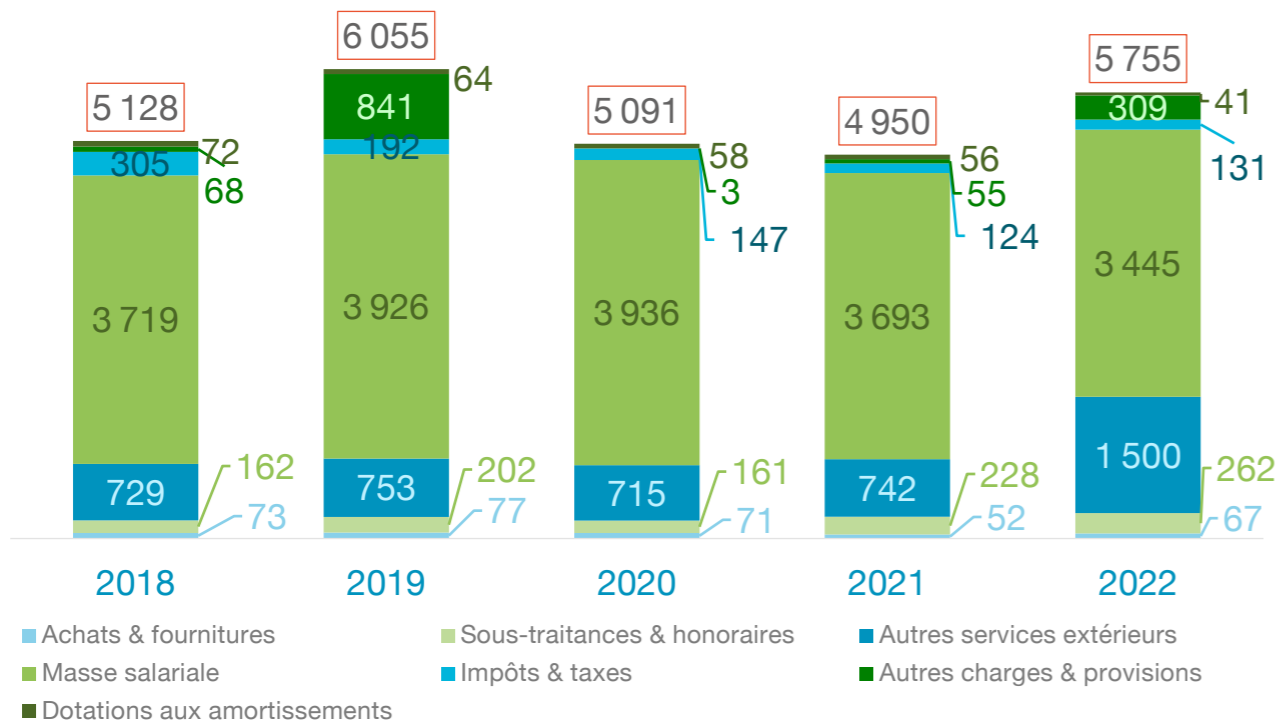
Pour l'activité construction, les marges représentent -1 383 K€ inclus dans les produits.

Autres produits

Les autres produits représentent environ 7,4% du total et sont composés de transferts de charges, de rémunérations liées à des conventions de gestion, études...

ÉVOLUTION DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT DEPUIS 2018 (EN K€)

	2018		2019		2020		2021		2022		écart 2022-2021	Variation 2022-2021
	Réalisé	%	Réalisé	%	Réalisé	%	Réalisé	%	Réalisé	%		
Achats & fournitures	73	1%	77	1%	71	1%	52	1%	67	1%	+ 15	21,95%
Sous-traitances & honoraires	162	3%	202	3%	161	3%	228	5%	262	5%	+ 34	12,99%
Autres services extérieurs	729	14%	753	12%	715	14%	742	15%	1 500	26%	+ 758	50,54%
Impôts & taxes	305	6%	192	3%	147	3%	124	3%	131	2%	+ 7	5,18%
Masse salariale	3 719	73%	3 926	65%	3 936	77%	3 693	75%	3 445	60%	- 248	-7,19%
Autres charges & provisions	68	1%	841	14%	3	0%	55	1%	309	5%	+ 254	82,21%
Dotations aux amortissements	72	1%	64	1%	58	1%	56	1%	41	1%	- 15	-38,06%
Total Charges	5 128	100%	6 055	100%	5 091	100%	4 950	100%	5 755	100%	+ 805	+13,98%



Compte de charges

Le compte de charges 2022 s'élève à 5 755 K€. Cette augmentation de +13,9% par rapport à 2021 (+805 K€), s'explique notamment par l'impact du GIE, créé en juillet 2022. A périmètre constant, les charges diminuent de -0,3%. Cela s'inscrit dans la poursuite de la maîtrise des charges, entamée il y a plusieurs années.

L'analyse des charges d'exploitation par poste permettra une visibilité plus précise de l'évolution de la structure du compte de résultat de Territoires Soixante-Deux.

Masse salariale

Ce poste est le plus important dans la structure des charges de Territoires Soixante-Deux, représentant 68% de l'ensemble des charges d'exploitation, contre 75% en 2021.

Le montant de la masse salariale diminue de -7,19% en 2022 (-248 K€). Cela s'explique par la mise en place du GIE, et le transfert des ETP.

Autres services extérieurs

Cette catégorie regroupe l'ensemble des postes suivants :

- Location des bureaux de la société, des copieurs et des véhicules...
- Frais de publicité et communication (téléphonie, affranchissement, documentation, frais de déplacement...)
- Frais de maintenance informatique
- Assurances
- Le personnel mis à disposition du fait de la création du GIE

Elle représente une augmentation de +758 K€ (le double par rapport à 2021). Les principaux mouvements sont les suivants :

A la hausse :

- +9,1 K€ d'assurances
- +29,6 K€ d'entretiens
- +2 K€ de frais postaux et télécoms
- +6,3 K€ de location de véhicule
- +123 K€ de loyer et charges locatives
- +12,8 K€ pour les prestations RH; du fait des frais de recrutement
- +10,7 K€ pour les frais bancaires, liés au choix de l'amortissement du PGE sur une durée de 5 ans
- +758 K€ pour les autres services extérieurs dont +347 K€ de frais généraux et +474 K€ pour le personnel mis à disposition.

A la baisse :

- -4 K€ sur la communication

Sous-traitants et honoraires

Le total de ce poste est de 262 K€ en 2022, en hausse de +13% (+34 K€).

Impôts et taxes

Le poste regroupe notamment la CVAE et la taxe sur salaires. Il reste relativement stable en 2022 à hauteur de 131 K€, contre 124 K€ en 2021. Ces éléments sont toujours difficilement maîtrisables en amont.

Achats et fournitures

Le poste achats et fournitures enregistre une augmentation de +22 K€ par rapport à 2021, passant de 52 K€ à 67 K€.

Dotations aux amortissements

Ce poste est en baisse régulière depuis plus de 5 ans. Il est directement lié au renouvellement ou non des immobilisations de Territoires Soixante-Deux.

Autres charges et provisions

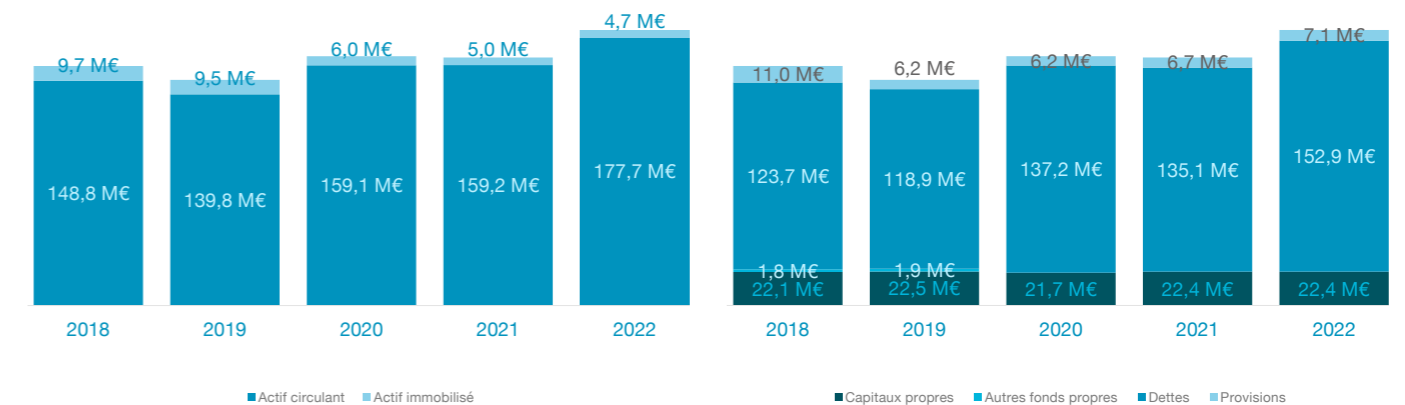
Ce poste atteint 309 K€ en 2022, il inclut les résultats de clôtures de 3 opérations d'aménagement : Haillicourt, Glageon et Méricourt.

	2018	2019	2020	2021	2022	écart 2022-2021
ACTIF						
Immobilisations incorporelles	2 815	2 810	2 826	2 829	2 819	-10
dont Concessions, brevets et droits similaires	15	10	26	29	19	-10
dont Fonds commercial	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	-
Immobilisations corporelles	6 199	6 036	2 519	1 554	1 402	-152
dont Terrains	-	-	-	236	222	-14
dont Constructions	-	-	-	1 255	1 143	-112
dont Installations techniques, matériel, outillage	-	-	-	0	-	-0
dont Autres immobilisations corporelles	-	-	-	62	37	-25
Immobilisations financières	734	675	668	667	459	-209
dont Autres participations	-	-	-	584	431	-153
dont Autres titres immobilisés	-	-	-	27	27	-
dont Autres immobilisations financières	-	-	-	57	1	-56
Actif immobilisé	9 748	9 521	6 013	5 050	4 679	-371
Stocks en cours	119 430	114 953	102 842	94 137	90 641	-3 497
Créances clients	13 889	13 553	32 299	39 684	59 718	+20 034
Autres créances et avances versées	9 249	6 362	7 382	8 674	11 734	+3 060
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	301	303	303	-	-	-
Disponibilités	1 935	377	2 839	1 720	1 988	+268
Comptes de régularisation	4 027	4 289	13 691	14 958	13 637	-1 321
dont Neutralisation mali provisoire sur concessions	-	-	-	-	-	-
Actif circulant	148 830	139 838	159 052	159 174	177 717	+18 544
Total Actif	158 579	149 359	165 065	164 224	182 396	+18 172

	2018	2019	2020	2021	2022	écart 2022-2021
PASSIF						
Capital social ou individuel (dont versé : 33 198 880)	33 199	33 199	33 199	33 199	33 199	-
dont Capital souscrit versé	33 199	33 199	33 199	33 199	33 199	-
dont Capital souscrit non versé	-	-	-	-	-	-
Primes de fusion	431	431	431	431	431	-
Réserve légale	104	104	104	104	104	-
Autres réserves	1 316	1 316	1 316	-	-	-
Report à nouveau	-14 035	-12 919	-12 608	-12 050	-11 366	+685
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 116	311	-759	685	0	-684
Provisions réglementées	9	9	9	9	10	+0
Capitaux propres	22 140	22 451	21 693	22 378	22 403	+25
Autres fonds propres	1 787	1 855	-	-	-	-
dont Avances conditionnées	1 787	1 855	-	-	-	-
Autres fonds propres	1 787	1 855	-	-	-	-
Provisions pour risques	9 243	4 883	5 529	5 288	6 070	+783
Provisions pour charges	1 735	1 297	693	1 448	1 021	-427
Provisions	10 979	6 180	6 222	6 736	7 091	+355
Emprunts et dettes financières bancaires	56 277	49 831	52 901	48 463	43 834	-4 630
dont emprunt à plus d'un an	53 932	46 538	50 621	47 984	43 181	-4 803
dont découvert	2 340	3 288	2 214	339	653	+314
dont intérêts courus	5	5	66	8	0	-8
Emprunts et dettes financières divers	24 595	24 814	20 432	19 083	11 902	-7 181
dont avances collectivités	19 370	19 520	17 670	15 178	10 794	-4 384
dont avance en compte courant d'associés	5	5	3	3	-	-3
Dettes d'exploitation	19 636	19 339	30 876	37 239	48 409	+11 169
dont Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 734	12 276	22 411	30 094	38 988	+8 894
dont Dettes fiscales et sociales	6 902	7 063	8 465	7 145	9 264	+2 119
Autres dettes	0	1	-	136	1 309	+1 173
dont Rémunération / mandat	-	-	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-	5	+5
Comptes de régularisation	19 487	22 099	29 738	30 189	47 443	+17 254
dont Neutralisation boni provisoire sur concessions	11 688	12 707	10 516	10 414	10 757	+343
dont Produits constatés d'avance	7 799	9 392	19 222	19 222	36 686	+17 464
dont sur appel de fonds constatés d'avance	-	-	-	-	-	-
Dettes	123 673	118 873	137 150	135 110	152 902	+17 792
Total Passif	158 579	149 359	165 065	164 224	182 396	+18 172

Bilan

Le bilan de Territoires Soixante-Deux est en augmentation au 31.12.2022, et atteint 182 M€, soit une augmentation de +18 M€.



Actif

L'actif immobilisé atteint 4 679 K€, en baisse de -371 K€ par rapport au 31.12.2021, liée à la cession de plusieurs éléments du patrimoine.

L'actif circulant augmente de +18 M€ pour atteindre 178 K€ au 31.12.2022. Cela s'explique essentiellement par une augmentation des créances clients de +20 M€. Cette hausse correspond à la part non échue du chiffre d'affaires réalisé dans le cadre de contrats de VEFA signés courant des années précédentes.

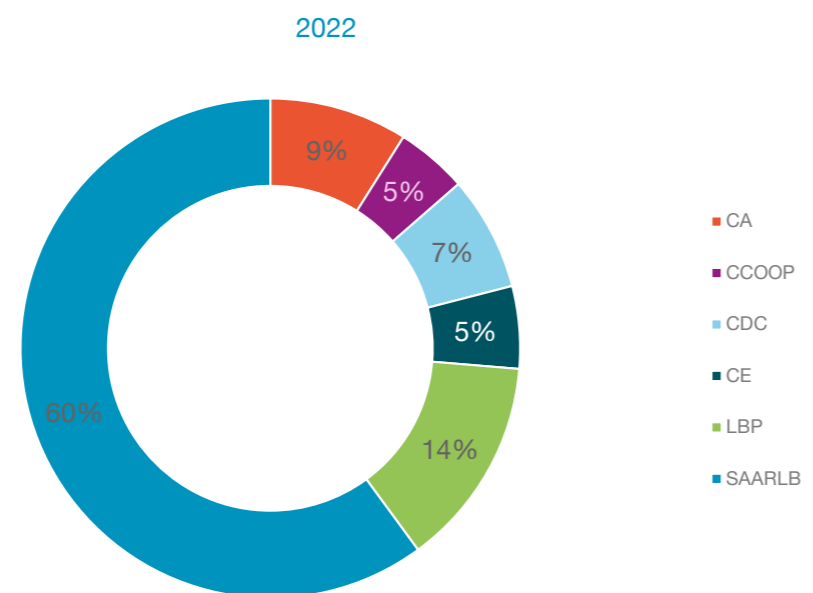
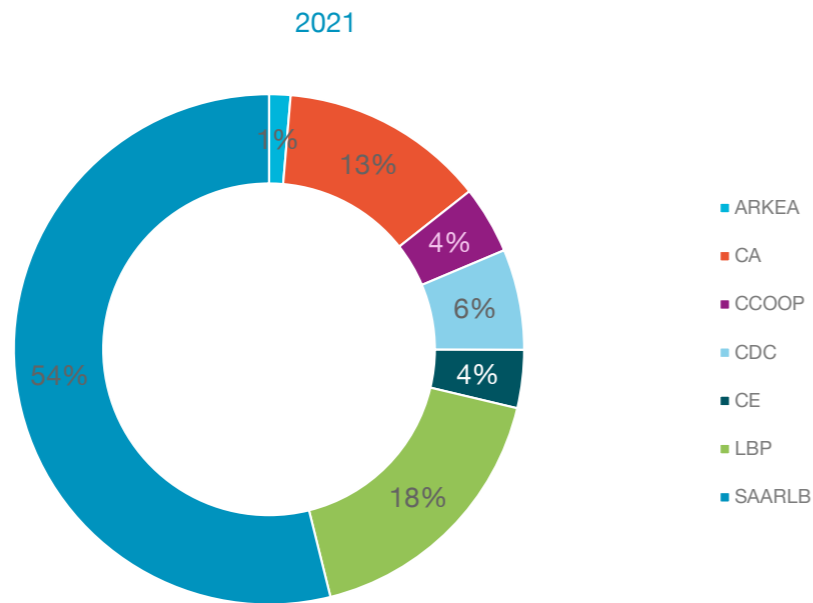
Passif

Les capitaux propres de la société restent relativement stables à 22 403 K€ (+25 K€) au 31.12.2022.

Les provisions pour risque et charges (provisions pour dépenses provisionnelles) varient de +355 K€ au 31.12.2022, liés à des écritures de normes.

Augmentation des dettes de +17,6 M€, mais avec des disparités dans les composants :

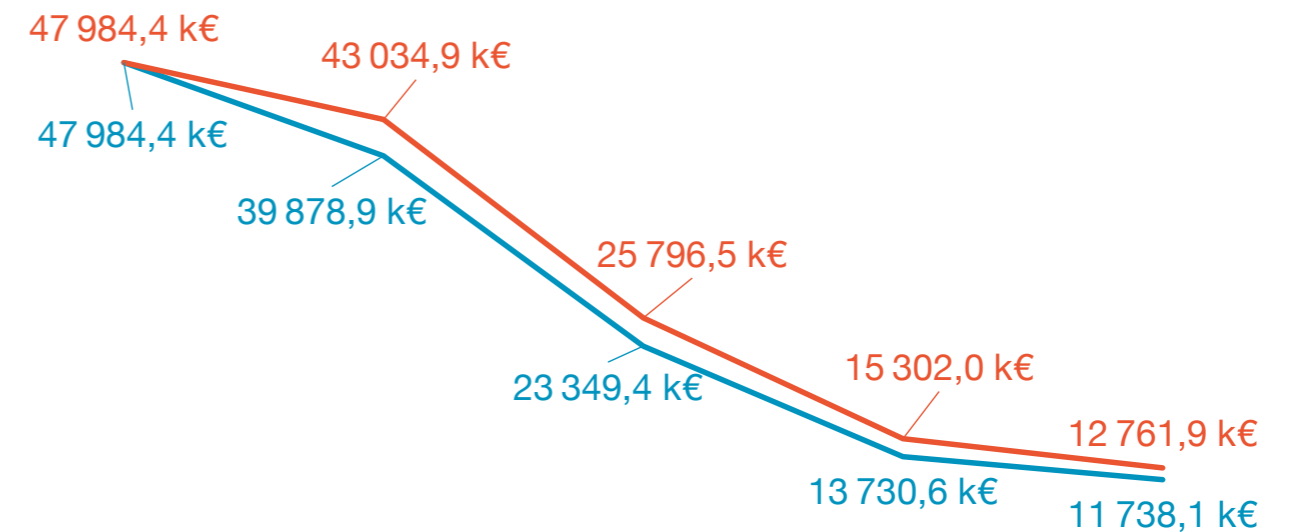
- Dette bancaire : -4,6 M€ (voir encadré) ;
- Emprunts et dettes financières divers : -7,1 M€, correspondant au remboursement d'avances ;
- La catégorie « fournisseurs » est en hausse (+11 M€) : les comptes de fournisseurs d'exploitation sont en baisse, la hausse provient principalement des écritures liées à l'avancement des opérations propres de construction.
- Une relative stabilisation des autres dettes (+1 M€).



Emprunts

Le niveau des dettes bancaires au 31 décembre 2022 est de 43 M€.

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



Évolution prévisible de l'activité

L'année 2022 a été marquée par une sérieuse reprise de l'activité de Territoires Soixante Deux, elle a aussi été marquée par la mise au point et la validation d'un projet stratégique engageant la société dans un fonctionnement en « grappe d'outils » avec la SPL de l'Artois notamment par la mutualisation des moyens d'appuis aux opérationnels.

L'année 2023 doit voir se traduire ces orientations, en matière de développement de nouveaux produits et de nouveaux métiers mais aussi par une répartition de l'activité globale générée entre la SEM et la SPL.

Évolution de l'endettement (en K€)

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2019	Au 31/12/2020	Au 31/12/2021	Au 31/12/2022	Variation 2022/2021	Variation 2021/2020
Emprunt capital restant dû (CRD)	53 932	46 538	50 621	47 984	43 181	-10%	-5%
Total bilan	158 579	149 359	165 065	164 224	182 239	11%	-1%
Endettement / Total Bilan	34,0%	31,2%	30,7%	29,2%	23,7%	-19%	-5%

Évolution des avances de trésorerie des collectivités (en K€)

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2019	Au 31/12/2020	Au 31/12/2021	Au 31/12/2022	Variation 2022/2021	Variation 2021/2020
Avances de trésorerie reçues à rembourser	19 370	19 520	17 670	15 178	10 794	-29%	-14%
Total bilan	158 579	149 359	165 065	164 224	182 239	11%	-1%
Endettement des avances / Total Bilan	12,2%	13,1%	10,7%	9,2%	5,9%	-36%	-14%

Filiales

La SCI BLUM poursuit son activité de location de son immeuble Centre Tertiaire. Les associés sont Batixia, la Caisse des Dépôts, et Territoires Soixante Deux pour 1/3 chacun.

Depuis juillet 2015, la gérance est assurée par BATIXIA.

Le résultat 2022 avant validation est de 131,6 K€.

Par délibération en date du 27 septembre 2022, le Conseil d'Administration de Territoires Soixante-Deux a validé la cession des parts de la société à Batixia.

La SCI AN 2000 poursuit son activité de location de l'immeuble Artéa. Les associés sont les mêmes que ceux de la SCI Blum (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 2022 avant validation est de 145,6 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 la cession de son actif, l'activité de la SAS Axévie se résume au suivi des contentieux lié à la construction de l'EHPAD de Fouquières.

Le résultat 2022 avant validation est de -8,7 K€.

LES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Durée de l'exercice en mois	12	12	12	12	12
Capital en fin d'exercice					
Capital social	33 198 880	33 198 880	33 198 880	33 198 880	33 198 880
Nombre d'actions ordinaires	1 659 944	1 659 944	1 659 944	1 659 944	1 659 944
Nombre maximum d'actions à créer					
Opérations et résultats					
Chiffre d'affaires hors taxes	29 836 640	25 023 558	48 243 376	52 323 346	52 727 708
Résultat avant impôt, participation, dot. Amortissements et provisions	971 274	5 861 610	966 581	1 062 036	572 924
Impôts sur les bénéfices	- 13 451	- 13 702	- 20 729	- 14 300	- 10 283
Dot. Amortissements et provisions (cpte -78+68)	- 131 673	- 6 158 947	- 187 296	391 803	558 503
Résultat net	1 116 398	311 039	- 758 556	684 533	24 705
Résultats par action					
Résultat après impôt, participation, avant dot. Amortissements, provisions	1	4	1	1	0
Résultat après impôt, participation, dot.amortissements et provisions	1	0	0	0	0
Personnel					
Effectif moyen des salariés	50	50	49	51	47
Masse salariale	2 494 517	2 624 286	2 641 155	2 485 437	2 324 850
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	1 224 442	1 301 984	1 294 641	1 207 806	1 120 562

Informations sur les filiales (en K€)

	Chiffre d'affaires 2018	Chiffre d'affaires 2019	Chiffre d'affaires 2020	Chiffre d'affaires 2021	Chiffre d'affaires 2022	Résultat Net 2018	Résultat Net 2019	Résultat Net 2020	Résultat Net 2021	Résultat Net 2022
SCI Blum	405	398	448	423	449	7	15	223	87	132
SCI AN 2000	1 193	1 184	926	908	899	244	349	52	52	146
SAS Centrales foncière (liquidée)	3 431	-	-	-	-	33	-	-	-	-
SAS Axévie	-	0	-	ND	-	25	10	-	ND	9

Divers

Territoires Soixante-Deux n'a pas d'activité en matière de recherche développement et ne génère pas d'activités polluantes.

Aucun salarié n'est actionnaire de Territoires Soixante-Deux

Autres charges et dépenses somptuaires non admises en déduction du résultat fiscal selon l'article 39.4 du Code Général des Impôts : Montant : 2 465,27 € correspondant à la part des loyers à réintégrer au titre des véhicules loués au cours de l'exercice clos le 31.12.2022.

Territoires Soixante-Deux n'a pas distribué de dividendes au cours des trois derniers exercices

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS

	Article D. 441 II.- 1° : Factures reçues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D. 441 II.- 2° : Factures émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre cumulé de factures concernées	2 314					3 366	157					414
Montant cumulé des factures concernées TTC	18 465 966	22 432 792,67	3 646 547,09	1 302 401,60	1 072 387,02	28 454 128,38	22 984 199,09	21 095 670,74	25 261 474,42	861,45	4 055 996,49	50 414 003,10
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	39,36%	47,81%	7,77%	2,78%	2,29%	60,64%						
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année							31,31%	28,74%	34,42%	0,00%	5,53%	68,69%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES A DES DETTES ET CREANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISEES												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) DELAIS DE PAIEMENT DE REFERENCE UTILISES (CONTRACTUEL OU DELAI LEGAL - ARTICLE L. 441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels : selon les marchés <input type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)						<input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels : <input type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)					

Documents Loi du 1er mars 1984 relative à la prévention des difficultés des entreprises

Dans le cadre de la prévention des difficultés des entreprises, la loi du 1er mars 1984, son décret d'application du 1er mars 1985 et le décret n°2005-1677 pris en application de la loi de sauvegarde des entreprises du 26 juillet 2005, ont institué un certain nombre de positions légales et réglementaires.

Par conséquent, certaines entreprises doivent établir des documents comptables complémentaires aux comptes annuels. Territoires Soixante-Deux doit s'y conformer.

Principes comptables mis en oeuvre

Les tableaux joints à ce rapport d'analyse ont été établis en respect des règles et méthodes utilisées dans le cadre de l'élaboration des comptes annuels.

Plus précisément, les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence (correspondant à la situation la plus probable en matière d'estimation), de régularité et d'image fidèle conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

Il convient de préciser que les documents prospectifs joints tiennent compte de prévisions qui ne constituent pour la société qu'une estimation et non des informations certaines. Les hypothèses retenues et valorisées, au titre de l'exercice 2023, reflètent la situation future la plus probable estimée lors de l'élaboration de ces documents.

Documents rétrospectifs et prospectifs

A partir de l'arrêté au 31 décembre 2022, les documents suivants peuvent être présentés :

- La situation de l'actif réalisable et disponible et du passif exigible au 31 décembre 2022,
- Le tableau de financement :
 - Au 31/12/2022
 - Prévisionnel sur 2023
- Le compte de résultat prévisionnel 2023

Situation de l'actif réalisable et disponible et du passif exigible

La situation de l'actif réalisable et disponible et du passif exigible au titre de l'exercice 2022, prend en compte l'ensemble des créances en valeur nette ainsi que les dettes dont les échéances sont à moins d'un an.

Au 31.12.2022, la situation de liquidité de la société passe ainsi de -5 477 k€ à 3 406 k€.

	2021	2022
--	------	------

Situation de l'actif réalisable et disponible à moins d'un an (en K€)

Capital souscrit non appelé		
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres immobilisations financières	57	1
Av. et acomptes versés sur commandes	341	135
Créances clients et comptes rattachés	39 347	59 590
Autres créances	9 891	11 727
Capital souscrit appelé, non versé		
SOUS-TOTAL	49 635	71 453

Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	1 720	1 988
TOTAL	51 355	73 441

Situation du passif exigible (en K€)

	2021	2022
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab.de crédit (1)	8 584	18 037
Emprunts et dettes financières divers (1)	8 520	1 165
Av.et acomptes reçus sur commandes en cours	1 113	1 109
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	30 094	38 988
Dettes fiscales et sociales	7 103	9 421
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés (1)	0	5
Autres dettes	1 418	1 309
TOTAL	56 832	70 034

SITUATION DE LIQUIDITE DE LA SOCIETE	-5 477	3 406
---	---------------	--------------

Elle comprend également l'ensemble des charges à payer et produits à recevoir constatés dans les comptes.

En revanche, conformément aux termes de l'article D 244-3 du Code de Commerce, les stocks et en-cours en sont exclus, ce qui mécaniquement conduit à une situation liquidative très négative pour une SEM d'aménagement. En effet, les stocks de terrains qui représentent des recettes potentielles importantes ne sont pas pris en compte dans les actifs réalisables, tandis que les financements mis en place pour les porter (dettes bancaires et avances des collectivités concédantes notamment) sont intégrés dans les passifs exigibles.

TABLEAU DE FINANCEMENT RÉALISÉ EN 2022

Emplois	2021	2022	Ressources	2021	2022
Distributions mises en paiement en cours d'exercice			Capacité d'autofinancement de l'exercice	678	337
Acquisitions élmts actif immob.			Cessions élmts actif immobilisé		
- Immobilisations incorporelles	34	8	- Immobilisations incorporelles		3
- Immobilisations corporelles	14	21	- Immobilisations corporelles	1 182	35
- Immobilisations financières	0	0	- Immobilisations financières	0	400
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Réduction capitaux propres			Augmentation capitaux propres		
			- Capital ou apports		
			- Autres capitaux propres		
Remboursst dettes financières	8 337	8 269	Augmentation dettes financières	3 246	-3 856

TOTAL EMPLOIS	8 385	8 299	TOTAL RESSOURCES	5 107	-3 082
RESSOURCE NETTE			EMPLOI NET	3 279	11 381

Variation du fonds de roulement net global

	2021	2022
VARIATIONS EXPLOITATION		
Variations des actifs d'exploitation		
- Stocks et en-cours	-9 053	-3 460
- Avances et acomptes versés sur commandes	-271	-206
- Créances clients, comptes rattachés et autres créances (y compris débiteurs div)	10 215	21 982
Variations des dettes d'exploitation		
- Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-61	-5
- Dettes fournisseurs, comptes rattachés et autres dettes (y compris créditeurs div)	-4 866	29 659
VARIATION NETTE EXPLOITATION	-4 035	-11 338

VARIATIONS HORS EXPLOITATION

Variations des autres débiteurs		
Variations des autres créditeurs		
VARIATION NETTE HORS EXPLOITATION		

VARIATIONS TRESORERIE

Variations des disponibilités	-1 118	268
Variations concours bancaires courants, soldes crédit. banque	-1 875	311
VARIATION NETTE TRESORERIE	757	-44

CONTRÔLE		
-----------------	--	--

Eu égard au caractère spécifique des opérations conduites par Territoires Soixante-Deux et aux règles fixées par le législateur, les collectivités concédantes mandantes peuvent garantir dans les limites fixées par la loi les emprunts contractés par la SEML.

Au 31 décembre 2022, le montant des emprunts dont le détail est fourni ci-après se décompose comme suit :

- Montant du capital restant dû garanti 35 M€
- Montant du capital restant dû non garanti 9,9 M€

Ces emprunts finançant des stocks, ils sont à retraiter pour le calcul du fonds de roulement.

COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL 2023

	2022	2023
	Réalisé	Prévisionnel
A		
PRODUITS STRUCTURE		
Concession d'Aménagement	2 063	1 450
Opérations propres aménagement	239	913
Mandats	37	
Études & AMO	- 11	49
Conventions de gestion	3	-
Promotion immobilière	3 434	2 618
Autres produits	309	
Total Produits Structure	6 134	5 030
Résultats d'exploitation / Conc. expl.	-	
Résultats d'exploitation / Gestion locative	99	80
Résultats d'exploitation / Opérations propres	506	
Résultats d'exploitation / Promotion Immo.	- 627	
Résultats d'exploitation / Promotion particuliers	- 757	
Total Résultats Expl. Opérations Directes	- 778	80
	5 357	5 110
CHARGES STRUCTURE		
Achats & fournitures	67	138
Sous-traitances & honoraires	262	264
Autres services extérieurs	1 500	693
Impôts & taxes	131	17
Masse salariale	3 445	3 666
Autres charges & provisions	309	17
Dotations aux amortissements	41	4
Total des Charges Structure	5 755	4 799
Résultat d'exploitation	- 398	311
Résultat financier		
Structure	540	-
Concessions d'exploitation		
Promotion immobilière	-	-
Gestion locative	- 86	-
Opérations propres	3	-
Résultat financier	457	-
Résultat courant	59	311
Résultat exceptionnel	- 45	-
Résultat	14	311
Crédit d'impôt	- 10	-
Résultat Net	24,7	311

Plan de financement prévisionnel N+1

Territoires Soixante-Deux réalisant des activités exercées dans des cadres contractuels et opérationnels différents, elle recourt à des modalités de financements spécifiques pour chacune de ses activités.

En synthèse, l'approche de financement prévisionnel est la suivante :

- Les activités de la « structure » sont financées par les fonds propres de la société, qui dispose de la trésorerie nécessaire pour soutenir les besoins prévisionnels,
- Les opérations propres sont également financées par les fonds propres de la société, en phase d'amorce, puis de financements externes si cela s'avère nécessaire. Ainsi, au 31 décembre 2022, la SEM avait mobilisé 2 M€ de dettes bancaires sur ces opérations.
- Les activités réalisées en mandat ne nécessitent pas de financements prévisionnels, chacun de ces contrats publics prévoyant le préfinancement par la collectivité locale l'ayant confié à la société,
- Les concessions d'aménagement font l'objet d'un plan de financement individualisé et présenté annuellement au concédant, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. Ainsi ces prévisions de financement sont disponibles pour chacune des opérations dans les CRACL présentés et approuvés par les collectivités locales concédantes, et il convient de s'y reporter.



TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX

PROMOTEUR PUBLIC

[ENGAGÉ]

03 21 44 85 00 • contact@territoires62.fr

2, rue Joseph-Marie Jacquard • CS 10135 • 62803 LIÉVIN Cedex

www.territoires62.fr



TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX

PROMOTEUR PUBLIC
[ENGAGÉ]



ÉTATS FINANCIERS 2022

 Aménager • Développer • Construire

SOMMAIRE

Comptes annuels	4
Bilan actif.....	5
Bilan passif.....	6
Compte de résultat.....	7
Annexes	9
Règles et méthodes comptables.....	10
Etat des immobilisations.....	28
Etat des amortissements.....	29
Fonds commercial.....	30
Filiales et participations.....	31
Récapitulatif des CPA : risque Concédant.....	32
Récapitulatif des CPA : risque Concessionnaire.....	33
Etat des échéances, des créances et des dettes.....	35
Etat des produits à recevoir.....	36
Etat des subventions à recevoir.....	37
Composition du capital social.....	38
Compte de régularisation actif : CCA.....	39
Affectation du résultat.....	40
Variation des Capitaux Propres.....	41
Détail des provisions.....	42
Détail des emprunts.....	43
Détail des avances de trésorerie reçues à rembourser.....	45
Etat des charges à payer.....	46
Compte de régularisation passif : PCA.....	47
Ventilation du chiffre d'affaires.....	48
Détail des transferts de charges et produits.....	49
Détail des charges et produits financiers.....	51
Détail des charges et produits exceptionnels.....	52
Répartition du montant global de l'impôt sur les bénéfices.....	53
Situation fiscale latente.....	54
Ventilation des effectifs.....	55
Engagements pris en terme de pensions, retraites et indemnités assimilées.....	56
Autres engagements financiers.....	57
Informations sur le bilan et le compte de résultat	58
Détail OP. Propres - 4 colonnes - Actif.....	59
Détail OP. Propres - 4 colonnes - Passif.....	60
Détail OP. Propres- 4 colonnes - Résultat.....	61
Détail par types d'activités - Actif.....	63
Détail par types d'activités - Passif.....	64
Détail par types d'activités - Résultat.....	65
Détail des comptes	67
Détail des comptes - Actif.....	68
Détail des comptes - Passif.....	73
Détail des Comptes - Charges.....	77
Détail des Comptes - Produits.....	83
Résultat des cinq derniers exercices.....	85
Etat des CRAC transmis aux collectivités - exercice au 31.12.2021.....	86

COMPTES ANNUELS

Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2022	31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	318 354	299 834	18 520	28 615
Fonds commercial	2 800 000		2 800 000	2 800 000
Autres immobilisations incorporelles	17 120	17 120		
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	365 288	143 166	222 123	236 204
Constructions	2 550 715	1 408 135	1 142 580	1 255 024
Installations techniques, matériel, outillage	12 523	12 523		308
Autres immobilisations corporelles	788 857	752 032	36 825	62 221
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	431 051		431 051	584 051
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	26 798		26 798	26 798
Prêts				
Autres immobilisations financières	800		800	56 573
ACTIF IMMOBILISE	7 311 506	2 632 809	4 678 697	5 049 796
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	93 250 056	2 609 431	90 640 625	94 137 206
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	134 714		134 714	340 503
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	59 590 476	7 031	59 583 444	39 343 895
Autres créances	11 733 721		11 733 721	8 673 989
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Disponibilités	1 988 089		1 988 089	1 720 310
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	13 636 880		13 636 880	14 958 225
ACTIF CIRCULANT	180 333 937	2 616 463	177 717 474	159 174 129
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	187 645 443	5 249 272	182 396 171	164 223 925

Bilan - Passif

Rubriques	31/12/2022	31/12/2021
Capital social ou individuel (dont versé : 33 198 880)	33 198 880	33 198 880
Primes d'émission, de fusion, d'apport	430 696	430 696
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	104 245	104 245
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	-11 365 692	-12 050 225
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	24 705	684 533
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	9 781	9 488
CAPITAUX PROPRES	22 402 615	22 377 617
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	6 070 212	5 287 692
Provisions pour charges	1 020 889	1 448 265
PROVISIONS	7 091 101	6 735 957
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	43 833 516	48 463 333
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	10 793 647	17 969 923
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 108 624	1 113 196
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	38 988 059	30 093 894
Dettes fiscales et sociales	9 420 937	7 145 319
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 387	
Autres dettes	1 309 234	135 627
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	47 443 052	30 189 057
DETTES	152 902 455	135 110 350
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	182 396 171	164 223 925