



RECU EN PREFECTURE

Le 06 octobre 2023

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20230925-D00728310-DE

Publié le : 10/10/2023

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 25 septembre 2023

Le Conseil Municipal, convoqué le 18 septembre 2023, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents à l'hôtel de Ville : Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 3), Mme Anne BENEDETTO, M. Kevin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 4), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 4), M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO (à compter de la question n° 4), Mme Sadia GHARET (à compter de la question n° 31), M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 4), M. Damien HUGUET (à compter de la question n° 5), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET (à compter de la question n° 3), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE (à compter de la question n° 3), Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n° 4), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

Secrétaire : Mme Elise AEBISCHER,

Étaient absents : Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, *Procurations de vote :* Mme Julie CHETTOUH à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n° 3 incluse), M. Sébastien COUDRY à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 3 incluse), Mme Lorine GAGLIOLO à Mme Claudine CAULET (jusqu'à la question n° 3 incluse), Mme Sadia GHARET à M. Hasni ALEM (jusqu'à la question n° 30 incluse), M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 3 incluse), M. Damien HUGUET à Mme Annaïck CHAUVET (jusqu'à la question n° 4 incluse), Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Anthony POULIN, M. Yannick POUJET à Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n° 2 incluse), Mme Françoise PRESSE à M. Nathan SOURISSEAU (jusqu'à la question n° 2 incluse), Mme Juliette SORLIN à Mme Frédérique BAEHR (jusqu'à la question n° 3 incluse)

OBJET : 49 - Action économique et Aménagement du territoire - Société d'Economie Mixte SEDIA - Modification des statuts de deux Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV) - Rapport pour information

Délibération n° 2023/007283

Action économique et Aménagement du territoire
Société d'Economie Mixte SEDIA - Modification des statuts de deux Sociétés
Civiles de Construction Vente (SCCV) - Rapport pour information

Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n°1	07/09/2023	Favorable unanime

Résumé :

La SEM sedia envisage la modification de l'objet social de deux de ses filiales sous statut juridique de Sociétés Civiles de Construction Vente SCCV. Il s'agit de faire évoluer l'objet initialement dédié à une opération immobilière unique, à la possibilité pour les SCCV d'intervenir pour tout projet immobilier sur l'ensemble du territoire Doubs-Jura-Haute-Saône.

Le CGCT n'impose pas une délibération du conseil municipal sur la modification statutaire des filiales SCCV. Le présent rapport est donc présenté pour information.

I. Contexte.

La SEM sedia s'est associée à différents opérateurs privés pour créer des Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV), chacune dédiée à un projet immobilier spécifique.

sedia détient ainsi des parts dans le capital de plusieurs SCCV :

- 51% de la SCCV Viotte 1 et 84% de la SCCV Viotte 2 (Besançon)
- 51% de la SCCV Canopée (Morteau)
- 51% de la SCCV Utopia (Besançon)
- 49% de la SCCV Le Signal (Les Auxons)
- 50% de la SCCV De Sarres (Serre les Sapins)
- 25% de la SCI Nouvel Hexagone (Montbéliard)
- 49% de la SCCV Immobilier H2 (Etupes)
- 50% de la SCCV Temis Bureaux (Besançon)
- 50% de la SCCV Jean LEON (Vesoul)

Le PDG de sedia est gérant ou co-gérant de la plupart de ces filiales.

La création de ces SCCV répond à un axe du plan stratégique défini par les administrateurs de sedia. Il s'agit d'isoler au sein d'une société dédiée un projet immobilier afin de faire porter à cette société les aléas et les risques du projet. Sedia reste cependant fortement impliquée par le biais de conventions dans la mise en œuvre opérationnelle du projet et la gestion administrative de la SCCV.

Par ailleurs, les SCCV relèvent du droit privé, ce qui permet à un projet de s'inscrire dans une temporalité plus rapide que lorsqu'il est porté par une entité pouvoir adjudicateur comme l'est sedia :

II. Evolution de l'objet social de la SCCV De Sarres et de la SCCV Canopée

La SEM sedia souhaite faire évoluer l'objet social de 2 SCCV filiales :

D'une part, la SCCV de Sarres créée par sedia avec la société ATIK SA pour porter un projet immobilier sur la ZAC des Epenottes à Serre-les-Sapins.

D'autre part, la SCCV Canopée créée par sedia avec la société SMCI Editeur Immobilier SAS pour porter des projets immobiliers sur la commune de Morteau.

L'argument justifiant cette demande émane des nouvelles obligations de la loi 3DS pour les SEM qui exige l'autorisation expresse des collectivités actionnaires d'une SEM en amont de toute prise de participation dans une autre société quel que soit son statut. Auparavant, la création d'une SCCV n'était pas soumise à cette réglementation et relevait seulement du conseil d'administration de la SEM.

Cette nouvelle disposition implique des délais de traitement de l'ordre de 4 mois minimum, qui retarderont d'autant l'engagement d'une opération immobilière dans le cas de sedia.

Pour conserver de la réactivité et rester concurrentielle par rapport à d'autres opérateurs, la SEM sedia souhaite donc utiliser désormais la SCCV DE SARRES et la SCCV Canopée existantes plutôt que d'en créer de nouvelles, impliquant des délais longs. Cela amène à modifier leur objet social pour élargir leur champ d'intervention :

- à tout projet immobilier et,
- sur l'ensemble du territoire Doubs-Jura – Haute Saône.

Les risques sur opération seront toujours portés par la SCCV qui sera retenue pour porter le projet.

Sur le plan opérationnel, les SCCV devront donc répondre directement aux appels à projets publics ou privés – sans passer par l'intermédiaire de sedia, car il n'y a pas de relation « in house » entre sedia et ses filiales. La SEM sedia pourra intervenir comme elle le fait déjà par le biais de conventions (ex : mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage).

La gouvernance de sedia, en tant qu'actionnaire de la SCCV, interviendra essentiellement sur les questions qui relèvent de la vie sociale de la SCCV, notamment les évolutions statutaires, ou les apports financiers à faire par sedia à la SCCV (en avance en compte courant ou en fonds propres).

Le représentant de sedia dans les SCCV présentera chaque année un rapport d'activité et financier devant les administrateurs de sedia.

La SEM sedia est consciente que la proposition ci-dessus va éloigner ses administrateurs et donc les collectivités actionnaires apporteurs d'argent public, des décisions opérationnelles et notamment de la décision d'engager ou non une opération. Pour les collectivités actionnaires, Cela pose notamment la question du bon usage de l'argent public.

Par ailleurs, les SCCV étant déjà créées avec des associés privés, il existe un risque d'absence d'ouverture vers d'autres opérateurs.

Pour limiter ces risques, sedia propose d'accorder un droit de veto sur chaque nouveau projet envisagé dans une SCCV à chacune de ses collectivités actionnaires disposant d'un poste d'administrateur. Il s'agira pour ces collectivités de se positionner en amont ou durant le conseil d'administration de sedia pour autoriser au non le représentant de sedia dans la SCCV à engager un projet.

Il conviendra d'organiser en ce sens la transmission des informations permettant à chaque collectivité concernée de mesurer la pertinence du montage de l'opération.

Les modifications proposées aux statuts des SCCV DE SARRE et Canopée feront l'objet d'un vote à l'occasion d'un prochain Conseil d'Administration de la SEM sedia.

Le CGCT n'impose pas une délibération du Conseil Municipal.

Mme Marie ETEVENARD (1) et Mme Anne VIGNOT (1), conseillers intéressées, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

Le Conseil Municipal prend connaissance des modifications statutaires envisagées de la SCCV DE SARRES et de la SCCV Canopée.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

La Secrétaire de séance,



Mme Elise AEBISCHER,
Adjointe

Pour extrait conforme,
La Maire,



Anne VIGNOT