Conseil d'administration du 13 décembre 2018

Procès-verbal du conseil d'administration du 16 octobre 2018

Le 16 octobre 2018 à 15 h 40, le conseil d'administration de Séquano s'est réuni dans la salle du conseil de son siège administratif de Bobigny, sur convocation en date du 4 octobre 2018.

Administrateurs présents ou représentés

Monsieur Michel Fourcade, président du conseil d'administration, représentant le département
Monsieur Mathieu Hanotin, représentant le département
Madame Frédérique Denis, représentant le département
Monsieur Abdel Sadi, représentant le département
Monsieur Yvon Kergoat, représentant le département
Madame Séverine Maroun, représentant le département
Monsieur Christian Bartholmé, représentant la ville de Bobigny ayant donné pouvoir à Monsieur Michel Fourcade
Monsieur Gérard Cosme, représentant l'établissement public territorial Est Ensemble
Monsieur Ali Zahi, représentant l'assemblée spéciale des villes
Madame Corinne Tardif, représentant la SA Logirep
Madame Camille Picard, représentant la Caisse des dépôts et consignations
Madame Nathalie Szczépanski, représentant la Caisse d'épargne Ile-de-France
Monsieur Patrice Roques, représentant Seine-Saint-Denis habitat a donné pouvoir à Madame Nathalie Szczépanski

Administrateurs excusés

Monsieur Belaïde Bedreddine, vice-président du conseil d'administration, représentant le département
Madame Nadège Abomangoli, représentant le département
Madame Corinne Valls, représentant le département
Madame Dominique Dellac, représentant le département
Monsieur Emmanuel Viégas, représentant la société Safidi

Censeur présent

Monsieur Jérôme Grenthe, représentant le Crédit Mutuel Arkéa

Censeurs excusés

Madame Danielle Dubrac, représentant la Chambre de commerce et d'industrie de la Seine-Saint-Denis
Monsieur Marc Ruer, représentant la ville d'Aubervilliers
Monsieur Jérôme Perrin, représentant le groupe Razel-Bec
Monsieur Laurent Fayat, représentant le groupe Fayat
Monsieur David Gallienne
Monsieur Bruno Cognat, représentant Soliha Est parisien
Madame Marie-Amélie Cornil, représentant la société Immobilière 3F
Monsieur Jean-Paul Fauconnet, représentant la ville de Rosny-sous-Bois
Monsieur Laurent Chauvin, représentant la ville de Tremblay-en-France
Monsieur Tony Di Martino, représentant la ville de Bagnolet
Madame Sylvine Thomassin, représentant la ville de Bondy
Monsieur Alain Péries, représentant la ville de Pantin
Monsieur David Proult, représentant la ville de Saint-Denis
Monsieur William Delannoy, représentant la ville de Saint-Ouen
Monsieur Olivier Mathis, représentant la ville de Stains
Monsieur Alain Schumacher, représentant la ville de Montfermeil

Étaient également présents

Monsieur Pascal Popelin, directeur général de Séquano
Monsieur Thierry Delagneau, secrétaire général de Séquano
Monsieur Frédéric Rosay, représentant le comité social et économique
Madame Sloryne Pagesy, représentant le comité social et économique
Monsieur Charles-Edouard Leroy, directeur adjoint du développement au conseil départemental de la Seine-Saint-Denis

****

La séance est ouverte par Monsieur Michel Fourcade, qui constate la présence effective de la moitié au moins des administrateurs. Le conseil d'administration peut donc valablement délibérer.

Monsieur Thierry Delagneau est désigné secrétaire de séance.

Le président rappelle ensuite l'ordre du jour :

- Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 8 juin 2018
- Modification de l'article 2 des statuts de la société relatif à son objet
- Modification de l'article 3 des statuts de la société relatif à sa dénomination
- Modification de l'article 4 des statuts de la société relatif à son siège social
- Convocation de la prochaine assemblée générale des actionnaires et présentation des projets de résolutions
- Mise en œuvre du plan stratégique de la société à l'horizon 2020 : projet de création d'une filiale
- Autorisation pour la fixation du montant des indemnités d'éviction et d'acquisition des murs du centre commercial Ambourget pour l'opération d'aménagement des Chemins de Mitry-Princet à Aulnay-sous-Bois
- Questions diverses

Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 8 juin 2018

Le président demande aux administrateurs si le procès-verbal de la séance du conseil d'administration du 8 juin 2018 adressé à chacun d'entre eux appelle des observations.

Aucune observation n'étant apportée, le procès-verbal est adopté à l'unanimité (Madame Maroun, absente au conseil du 8 juin 2018, n'a pas pris part au vote).

Modification de l'article 2 des statuts de la société relatif à son objet

Le directeur général précise que l'article 2 des statuts de la société relatif à son objet permet à Séquano un champ d'activité large.

Toutefois, la rédaction de son alinéa 3 mérite d'être précisée, afin de mentionner expressément l'intégralité du champ d'intervention de la société, tel qu'il existe déjà depuis de nombreuses années et tel que le plan stratégique adopté lors du conseil d'administration du 8 juin 2018 a prévu de le développer.

A ce titre, il est proposé, par sécurité juridique, d'ajouter à cet alinéa la phrase ci-après entre crochets :

- De procéder à la [*réalisation d'ouvrages et de bâtiments à usage industriel ou commercial, de bureaux, logements et généralement tout type d'ouvrages spécifiques*], la réhabilitation, la construction, d'équipements d'infrastructure ou de superstructure, notamment dans le domaine de l'énergie, de la programmation d'activités économiques, de la communication ou dans le cadre de l'organisation de grands événements nationaux et internationaux sportifs, culturels ou touristiques ;

Le principe de cette modification est approuvé à l'unanimité par le conseil d'administration. Il reviendra ensuite à l'assemblée générale extraordinaire de valider cette modification de l'objet social et d'approuver la modification corrélative de l'article 2 des statuts.

Modification de l'article 3 des statuts de la société relatif à sa dénomination

Le directeur général rappelle que le plan stratégique de la société à l'horizon 2020, adopté lors du conseil d'administration du 8 juin 2018, prévoyait la mise en place d'une nouvelle identité visuelle à compter du 1er septembre 2018.

En cohérence avec l'évolution des orientations et du portefeuille d'affaires déclinés dans le plan stratégique, celui-ci a prévu que cette nouvelle identité visuelle n'utiliserait plus désormais que l'item Séquano. En effet, l'activité de Séquano ne comprend pas seulement l'aménagement et se diversifiera

de plus en plus vers d'autres domaines comme le conseil (études NPNRU par exemple) et le développement d'opérations en fonds propres ou en co-promotion.

Cette orientation est déclinée dans la communication de la société depuis la date prévue.

Le directeur général précise que pour la bonne règle, il serait souhaitable, même si la dénomination sociale demeure Séquano Aménagement, de faire figurer le nouveau nom commercial dans les statuts de la société.

Il est donc demandé au conseil d'administration de proposer à la prochaine réunion de l'assemblée générale des actionnaires que celle-ci autorise le nom commercial « Séquano ».

Cette proposition a été approuvée à l'unanimité par le conseil d'administration. Il reviendra ensuite à l'assemblée générale d'approuver la modification corrélative de l'article 3 des statuts de la société relatif à sa dénomination.

Modification de l'article 4 des statuts de la société relatif à son siège social

Le directeur général précise que lors de la création de la société, le siège social de Séquano a été fixé en l'hôtel du département de Seine-Saint-Denis - 3, esplanade Jean-Moulin à Bobigny. Cependant, la différence d'adresse du siège social et du siège administratif engendre un certain nombre de disfonctionnements, en particulier s'agissant des délais d'acheminement de certains courriers importants.

Il est donc proposé au conseil d'administration d'autoriser le transfert du siège social de Séquano dans ses locaux administratifs, à savoir au 15-17 promenade Jean-Rostand - immeuble Carré Plaza à Bobigny.

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité cette décision de transfert, qui devra être ratifiée par une décision de la prochaine assemblée générale extraordinaire. L'article 4 des statuts de la société relatif au siège social sera modifié en conséquence.

Le président donne ensuite lecture aux membres du conseil, pour approbation, des projets de résolutions qui seront soumis à la prochaine assemblée générale extraordinaire des actionnaires qui se tiendra le jeudi 13 décembre 2018 à 14 h 30 :

Première résolution

Précision et extension de l'objet social

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport établi par le conseil d'administration, décide de préciser la rédaction de l'article 2 « Objet » des statuts, et notamment de son alinéa 3, afin de mentionner expressément l'intégralité du champ d'intervention de la société, tel qu'il existe déjà depuis de nombreuses années et tel que le plan stratégique adopté lors du conseil d'administration du 8 juin 2018 a prévu de le développer.

Cette résolution mise aux voix ...

Deuxième résolution

Modification corrélative des statuts

L'assemblée générale, compte tenu de l'adoption de la résolution précédente, décide de modifier corrélativement l'article 2 « Objet » des statuts de la manière suivante :

« Article 2 – Objet » :

La société a pour objet :

- De procéder à toutes études d'opérations d'aménagement, de réhabilitation, de construction et d'exploitation de service public à caractère industriel ou commercial, à la demande de toute collectivité territoriale ;

- De procéder, dans le cadre des concessions d'aménagement à tous actes nécessaires à la réalisation des opérations dont elle aura obtenu l'aménagement en application des articles L. 300-1 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, incluant notamment celles relatives au renouvellement urbain et l'ingénierie sociale,

- De procéder à la réalisation d'ouvrages et de bâtiments à usage industriel ou commercial, de bureaux, logements et généralement tout type d'ouvrages spécifiques, la réhabilitation, la construction, d'équipements d'infrastructure ou de superstructure, notamment dans le domaine de l'énergie, de la programmation d'activités économiques, de la communication ou dans le cadre de l'organisation de grands événements nationaux et internationaux sportifs, culturels ou touristiques

- D'assurer la maîtrise d'ouvrage, la construction, l'aménagement, la réhabilitation, la gestion, l'entretien et l'exploitation d'équipements culturels, sportifs et touristiques ;

- De procéder, dans le cadre de conventions passées conformément aux dispositions de l'article L 1523-1 du code général des collectivités territoriales et, à la demande de toute personne privée, à la réalisation d'ouvrages et de bâtiments à usage industriel ou commercial ;

- De réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance ainsi que le cas échéant de financement d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement de santé, d'un établissement social ou médico-social ou d'un groupement de coopération sanitaire, conformément aux dispositions de l'article L 1521-1 du code général des collectivités territoriales ;

- De prendre toute disposition en vue d'assurer ou de faire assurer la gestion, l'exploitation et l'entretien des ouvrages ou installations réalisés dans le cadre des alinéas précédents ;

- D'une manière générale, d'accomplir toute opération financière, commerciale, industrielle, mobilière et immobilière pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en faciliter la réalisation ;

- La société exerce en premier lieu son activité sur le territoire de la Seine-Saint-Denis ;

- La société exercera les activités visées ci-dessus, tant pour son propre compte que pour le compte de personnes publiques ou privées ; elle pourra, en particulier, exercer ces activités dans le cadre de conventions passées dans les conditions définies par les articles L 1523-2 à L 1523-4 du code général des collectivités territoriales ;

La société pourra également créer des sociétés civiles ou commerciales ou prendre toute participation ou intérêt dans toute société ou entreprise dont l'activité est de nature à faciliter la réalisation de son objet social. »

Cette résolution mise aux voix ...

Troisième résolution

Nom commercial

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport du conseil d'administration approuve la création du nom commercial « Séquano », la raison sociale de la société demeurant « Séquano Aménagement ».

Cette résolution mise aux voix ...

Quatrième résolution

Modification corrélative des statuts

L'assemblée générale, compte tenu de l'adoption de la résolution précédente, décide de modifier l'article 3 « Dénomination » des statuts de la manière suivante :

« Article 3 – Dénomination :

La dénomination sociale est : « Séquano Aménagement »

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination devra toujours être précédée ou suivie des mots « Société anonyme d'économie mixte » ou des initiales « S.A.E.M. » et de l'énonciation du montant du capital social.

Le nom commercial est : « Séquano »

Cette résolution mise aux voix ...

Cinquième résolution

Siège social

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport établi par le conseil d'administration décide de transférer le siège social de la société à l'adresse actuelle de ses bureaux, à savoir immeuble Carré Plaza 15-17 promenade Jean-Rostand - CS 70045 - 93022 Bobigny Cedex.

Cette résolution mise aux voix ...

Sixième résolution

Modification corrélative des statuts

L'assemblée générale, compte tenu de l'adoption de la résolution précédente, décide de modifier corrélativement l'article 4 « Siège social » des statuts de la manière suivante :

« Article 4 – Siège social :

Le siège social est fixé : Immeuble Carré plaza - 15-17, promenade Jean Rostand - CS 70045
93022 Bobigny Cedex »

Cette résolution mise aux voix ...

Septième résolution

Pouvoirs

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal de l'assemblée aux fins d'effectuer toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra.

Cette résolution mise aux voix ...

Mise en œuvre du plan stratégique de la société à l'horizon 2020 : projet de création d'une filiale

Le directeur général rappelle que le plan stratégique de la société, adopté par le conseil d'administration le 8 juin dernier, a pointé la priorité urgente de créer un dispositif de portage des opérations de construction en co-promotion.

La nécessité de ce dispositif est justifiée par le besoin de disposer d'une structuration juridique spécifique adaptée à la prise de participation dans des opérations de promotion portées par des opérateurs privés, permettant notamment d'isoler ces opérations particulières des activités historiques et des opérations en compte propre portées intégralement par Séquano, mais aussi de gagner en réactivité dans le montage des opérations. La capacité de la société à s'inscrire dans le rythme des acteurs du marché constitue, en effet, une condition nécessaire au développement de ce type d'opérations.

Le directeur général indique que si les trois premières prises de participation réalisées directement par Séquano l'ont été à hauteur de 20 %, d'autres pourront l'être par la filiale jusqu'à une hauteur maximum fixée à 50 %. Dans tous les cas, le conseil d'administration sera informé, soit préalablement et pour accord, compte tenu notamment du montant des fonds propres investis, soir à postériori pour information pour les opérations plus petites, conformément aux statuts de la filiale.

Les participations se feront toutes avec des promoteurs reconnus, présentant des garanties de sérieux et de solvabilité.

Le directeur général précise que le plan stratégique proposait de lancer sans délai les études juridiques, financières et fiscales nécessaires à la création d'une filiale contrôlée à 100 % par Séquano et fixait l'objectif d'aboutir à cette création avant la fin de l'année de 2018. Au terme d'études préalables approfondies, menées durant l'été par la direction juridique de la société avec l'appui du cabinet d'avocats Seban et associés, le conseil d'administration est aujourd'hui informé des modalités du dispositif envisagé.

Le directeur général indique qu'une société d'économie mixte peut prendre des participations dans le capital d'une société commerciale. Il rappelle que cette possibilité est expressément prévue par l'article 2 des statuts de Séquano, qui dispose que la société *« pourra également créer des sociétés civiles ou commerciales ou prendre toutes participations ou intérêt dans toute sociétés ou entreprise dont l'activité est de nature à faciliter la réalisation de son objet social ».*

Le code général des collectivités territoriales (CGCT), dans son article L. 1524-5 alinéa 15, fixe une condition à la création par une Sem d'une société commerciale : avoir préalablement obtenu l'accord exprès de chaque collectivité territoriale disposant directement de siège au sein de son conseil d'administration.

En l'espèce, s'agissant de Séquano, la décision de création d'une filiale par le conseil d'administration doit donc être précédée de délibérations du département de la Seine-Saint-Denis (conseil départemental), de l'établissement public territorial Est Ensemble (conseil de territoire) et de la ville de Bobigny (conseil municipal), autorisant expressément les administrateurs représentant ces collectivités à approuver la création de la filiale. Ces délibérations doivent être éclairées par la communication du projet de statuts de la filiale et une présentation de son projet d'entreprise. Les administrateurs représentant les autres actionnaires n'ont, en revanche, pas besoin d'être mandatés pour pouvoir se prononcer.

Le directeur général précise ensuite que la SAS unipersonnelle, c'est-à-dire ne comportant qu'un seul actionnaire (en l'occurrence Séquano), est une forme juridique tout à fait adaptée aux missions que le plan stratégique a estimé nécessaire de confier à une filiale. En effet, les modalités de gestion très souples de ce type de société, contrôlée à 100 % par un actionnaire unique, rendent fluides le processus de prise de participation dans les sociétés civiles créées avec des partenaires pour mener des activités de co-promotion.

L'objet social de la filiale a été défini de telle sorte qu'il soit comparable et complémentaire avec l'objet social de la société.

Il est ainsi prévu que l'objet social de la filiale (article 2) porte sur :

- la réalisation d'opérations de promotion immobilière ;
- l'acquisition, la construction, par la société ou par des tiers, et la vente d'immeubles ;
- l'acquisition et l'aménagement de terrains en vue de constructions ultérieures par la société ou par des tiers ;
- toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :
    - la constitution, ainsi que la prise de participation dans des sociétés civiles de construction vente, sociétés civiles, se rattachant à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
    - la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, tous biens immeubles se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
    - la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ou rattachés à ces activités ;
    - la participation, la prise de participation, directe ou indirecte, de la société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

La société peut, en outre, réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation.

Afin de garantir à Séquano la maîtrise d'une éventuelle évolution future de la SAS, créée sous une forme unipersonnelle, le projet de statuts encadre les conditions de modification du capital (article 8), de cession des actions (article 11), de préemption (article 12.1) et d'agrément (article 12.2). Il interdit la location d'actions (article 12.3) et prévoit des dispositions en cas de modification dans le contrôle d'un associé (article 14).

Le directeur général poursuit ensuite la description du projet de statuts de la filiale (projet transmis à chaque administrateur), notamment ses articles relatifs à la gouvernance qui sera constituée de deux personnes : un président et un directeur général, tous deux mandataires sociaux.

Ces deux mandataires sociaux sont nommés, lors de la constitution de la filiale, par l'actionnaire unique (article 28), en l'espèce le conseil d'administration de Séquano, qui fixe en outre les conditions d'exercice et tout élément rattaché à l'exercice de leur mandat au sein de la filiale : modalités et niveau de leur rémunération (article 15).

La durée de leur mandat (trois ans) révocable à tout moment dans le cadre des modalités prévues par le droit des sociétés, ainsi que les pouvoirs des mandataires sociaux sont strictement définis, afin de permettre la réalisation de l'objet de la SAS, avec un encadrement des engagements pouvant être pris, au moyen de seuils fixés dans les statuts (article 15).

Le directeur général précise qu'au-delà de ces seuils, il est nécessaire d'obtenir l'accord exprès et préalable (article 18.1) de l'actionnaire unique (Séquano) par une décision préalable de son organe compétent, en l'espèce son conseil d'administration.

Les mandataires sociaux sont, en outre, tenus à un devoir d'information permanent de l'associé unique (le conseil d'administration de Séquano), s'agissant notamment de l'évolution du plan d'affaires de la filiale et de ses prises de participations (articles 16 et 21).

Enfin, la filiale sera dotée de commissaires aux comptes nommés par l'actionnaire unique, en l'espèce le conseil d'administration de Séquano (articles 24 et 29).

Le directeur général précise les liens entre Séquano et sa filiale en précisant tout d'abord que la forme de SAS, permet d'intégrer fiscalement celle-ci. Ses résultats seront ainsi consolidés dans ceux de Séquano.

Une convention d'assistance, soumise à l'approbation du conseil d'administration, sera conclue entre Séquano et la filiale, lors de la création de celle-ci, permettant et fixant les modalités de rémunération des ressources de la Sem qui seraient utilisées par la SAS.

De la même manière, une convention de trésorerie, soumise à l'approbation du conseil d'administration, sera conclue entre Séquano et la filiale, afin de régir les flux financiers liés à l'activité de la SAS et de permettre son démarrage.

Considérant la nature de la filiale, son capital social a été fixé à 10 000 euros (article 7), apporté par l'associé unique et détenu en totalité par lui, lequel montant sera versé par virement sur un compte bancaire ouvert au nom de la filiale lors de sa constitution (article 6).

Enfin, le directeur général indique qu'il est nécessaire de saisir sans délai les collectivités territoriales actionnaires devant mandater les administrateurs les représentant, en sollicitant de leur part une délibération avant le 5 décembre 2018.

Le prochain conseil d'administration pourrait alors valablement se prononcer sur la création de la filiale, qui devrait être effective au 1er janvier 2019.

Monsieur Yvon Kergoat prend ensuite la parole et remercie le directeur général pour la précision et la clarté de cette présentation démontrant la maîtrise et la nécessité de la création d'une filiale.

Madame Camille Picard précise que la Caisse étant actionnaire de nombreuses Sem, elle a pu constater, depuis un certain temps, ce mouvement de diversification de l'activité, afin d'assurer aux Sem des revenus complémentaires. Elle rappelle également l'importance de l'information qui devra être donnée au conseil d'administration sur l'avancement des opérations, ainsi que la tenue du comité d'engagement préalablement à toute nouvelle co-promotion. Elle précise que le risque pèsera toujours sur Séquano et non sur la filiale.

Madame Camille Picard demande ensuite des précisions quant aux garanties qui devront être fournies lors des souscriptions d'emprunts. Le directeur général confirme que les administrateurs seront bien sûr tenus informés des garanties qui pourraient être données, soit par Séquano directement, soit par la filiale, mais qu'il était trop tôt pour être plus précis. Madame Camille Picard préconise également l'établissement d'un plan d'affaires pluriannuel prévisionnel.

Madame Frédérique Denis indique qu'elle s'abstiendra dans l'attente d'un positionnement de l'organe délibérant de la collectivité qu'elle représente.

Madame Séverine Maroun précise qu'elle s'abstiendra également.

Le directeur général rappelle que cette évolution de l'activité de la société est aujourd'hui une nécessité pour lui permettre de retrouver l'équilibre financier, qu'il estime possible au plus tôt pour l'exercice 2021. Les fonds propres d'environ 17 M€ permettront de passer ces trois années difficiles, mais il est indispensable de se donner les moyens de retrouver une situation financière positive. Le directeur général rappelle par ailleurs la volonté de la direction générale de maintenir l'emploi au sein de Séquano.

A l'issue des débats, le conseil d'administration a, à l'unanimité moins deux abstentions (Mesdames Frédérique Denis et Séverine Maroun) :

- donné acte au directeur général de cette communication sur les informations relatives au projet de création d'une filiale, en application des orientations du plan stratégique de la société adopté le 8 juin 2018 ;

- mandaté le directeur général afin qu'il sollicite le président du conseil départemental de la Seine-Saint-Denis, le président de l'établissement public territorial Est Ensemble et le maire de Bobigny, afin qu'ils inscrivent à l'ordre du jour de leur organe délibérant et se prononcent avant le 5 décembre 2018 sur le projet de création de filiale, tel qu'il est proposé.

Autorisation pour la fixation du montant des indemnités d'éviction et d'acquisition des murs du centre commercial Ambourget dans l'opération d'aménagement des Chemins de Mitry-Princet à Aulnay-sous-Bois

Le directeur général rappelle tout d'abord que dans le cadre de la réalisation de la concession d'aménagement « Les Chemins de Mitry-Princet » à Aulnay-sous-Bois, Séquano, venant aux droits de la société Deltaville et en sa qualité de concessionnaire, doit procéder à l'acquisition de divers biens immobiliers en copropriété, contenant un centre commercial, une chapelle, des emplacements de stationnement extérieurs et des espaces verts et de circulation.

L'opération d'aménagement a notamment pour objectif principal de désenclaver et requalifier le quartier Ambourget. Un dossier de déclaration d'utilité publique initié par Deltaville dès 2012 a été par la suite abandonné, à la demande du concédant.

Une promesse unilatérale de vente a été signée le 5 octobre 2017 avec la société Linkcity Ile-de-France, portant sur l'acquisition d'un volume à bâtir en vue d'y édifier un ensemble immobilier comprenant des logements locatifs sociaux (135 logements cédés à CDC Habitat), une coque ERP Cinaspic (constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) et des commerces d'une surface de plancher de 9 985 m² répartis en R+4 et R+5, ainsi que 173 emplacements de stationnement. Le délai de la promesse est aujourd'hui fixé au 21 décembre 2018. Au titre des conditions suspensives, figurent notamment l'acquisition par Séquano de l'ensemble des lots de la copropriété, ainsi que leur libération et démolition. Cette copropriété composée de 65 lots est aujourd'hui partiellement maitrisée par l'aménageur.

Le directeur général indique que le tableau transmis dans le dossier de chaque administrateur présente les lots acquis depuis le conseil d'administration du 20 mars 2018 (date à laquelle ce sujet a déjà été évoqué) et ceux restant à acquérir et à évincer à la date du 1er septembre 2018. Les avis de France Domaine pour les cellules restant à acquérir figurent également dans chaque dossier.

L'état d'avancement des négociations présentent plusieurs types de situation :

- certains dossiers ont reçu un accord écrit du propriétaire et des exploitants, sur un montant déterminé soumis à autorisation du conseil d'administration avec une marge de négociation finale de 10 % ;

- des dossiers devraient voir l'aboutissement de la négociation amiable très prochainement, dans la limite du montant qui sera autorisé par le conseil d'administration avec une marge de négociation finale de 10 % ;

- sur certains dossiers, des frais annexes, tels que des frais de licenciement seront versés uniquement sur la base de la présentation de justificatifs liés à l'objet du licenciement et uniquement en lien direct avec l'acquisition des murs ;

- enfin, des dossiers pour lesquels des négociations amiables sont en cours. Ce contexte pourrait nécessiter un nouveau passage en conseil d'administration si Séquano ne parvient pas à trouver un accord dans la limite d'un montant, avec une marge de négociation finale de + 10 %, qui sera autorisé par cette délibération.

Le bilan financier prévisionnel prévoyait à l'origine une opération « tiroir », qui consistait à accueillir les commerçants dans des bungalows pendant une période transitoire, jusqu'à leur réinstallation définitive dans l'opération. Cette phase transitoire n'étant plus d'actualité, le bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement permet aujourd'hui de prendre en charge, pour partie, les montants indemnitaires dont il est aujourd'hui sollicité l'autorisation du conseil d'administration. Par ailleurs, les économies envisagées sur les travaux de VRD du secteur Ambourget et de La Morée viendront compléter cette prise en charge des montants indemnitaires. L'ensemble des actions entreprises par l'aménageur dans le cadre de la concession visent à aboutir à l'équilibre financier de l'opération. A défaut, en cas de déséquilibre, l'aménageur se rapprochera du concédant en vue d'une demande de participation complémentaire.

Madame Camille Picard souhaiterait pouvoir disposer dans le cadre de l'actualisation du bilan, d'une fourchette haute et d'une fourchette basse, en fonction des résultats des négociations. Elle demande s'il existe un risque de non-paiement par le concédant d'un éventuel déficit. Le directeur général confirme que c'est bien l'équilibre financier qui est recherché, mais précise que le risque financier repose davantage sur la collectivité, si l'on se réfère au traité de concession.

Le conseil d'administration sera tenu informé de l'avancement de la maitrise foncière de cette copropriété.

En conséquence de ce qui précède et après différents échanges, le conseil a à l'unanimité :

- autorisé l'acquisition et l'éviction des biens immobiliers, sur la base des montants estimés fondés sur l'en cours des opérations, tels que visés dans le tableau ci-annexé, dans la limite du montant plafond autorisé par le conseil figurant au tableau ci-annexé, fiscalité et droits en sus, et avec une marge de négociation finale de +10% ;

- autorisé le directeur général à mettre en œuvre les accords à intervenir avec les propriétaires et exploitants dans la limite des montants présentement autorisés par le conseil et avec une marge de négociation finale de +10%;

- autorisé le directeur général à signer tout document ou acte s'y rapportant et plus généralement déterminer les modalités de ces acquisitions et évictions, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire pour les besoins et dans la limite des obligations résultant du traité de concession et de ses avenants.

Questions diverses

Aucune question diverse n'est abordée.

****

Personne ne demandant plus la parole et l'ordre du jour étant épuisé, la séance du conseil d'administration est levée à 16 h 45.