

VILLE DE MONTBELIARD
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE MONTBELIARD

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 8 juillet 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le huit juillet à dix-huit heures, le Conseil Municipal s'est réuni à Pays de Montbéliard Agglomération, avenue des Alliés, dans la salle du Conseil de la Communauté d'Agglomération, sous la présidence de Madame Marie-Noëlle BIGUINET, Maire.

La convocation a été adressée aux Conseillers Municipaux et affichée le 28 juin 2024.

Etaient présents :

M. Alexandre GAUTHIER, Mme Christine SCHMITT, M. Philippe DUVERNOY, Mme Annie VITALI, Mme Léopoldine ROUDET, M. Christophe FROPPIER, Mme Ghénia BENSAOU, M. Eddie STAMPONE, Adjoint
Mme Evelyne PERRIOT, M. Frédéric ZUSATZ, Mme Gisèle CUCHET, M. Rémi PLUCHE, M. Olivier TRAVERSIER, M. François CAYOT, M. Gilles MAILLARD, Mme Nora ZARLENGA, M. Olivier GOUSSET, Mme Priscilla BORGERHOFF, Mme Marie-Rose GALMES, M. Mehdi MONNIER, M. Bernard LACHAMBRE, M. Eric LANÇON, M. Alain PONCET, Mme Myriam CHIAPPA KIGER, Mme Sidonie MARCHAL, M. Gilles BORNOT, M. Eric MARCOT, Conseillers Municipaux

Etaient excusés :

M. Philippe TISSOT avec pouvoir à M. Philippe DUVERNOY
M. Karim DJILALI avec pouvoir à Mme Ghénia BENSAOU
Mme Hélène MAITRE-HENRIET avec pouvoir à Mme Léopoldine ROUDET
Mme Alixia BEAUTÉ excusée
M. Patrick TAUSENDFREUND avec pouvoir à Mme Gisèle CUCHET
Mme Sophie GUILLAUME avec pouvoir à M. Christophe FROPPIER
Mme Brigitte JACQUEMIN avec pouvoir à Mme Marie-Noëlle BIGUINET

Secrétaire de séance : Mme Priscilla BORGERHOFF

OBJET

SEDIA – CRÉATION D'UNE FILIALE – FIMODIA

Cette délibération a été affichée le : 10 juillet 2024

SEDIA – CRÉATION D'UNE FILIALE – FIMODIA

Monsieur Christophe FROPPIER expose :

En application de la Loi 3DS, qui a instauré la nécessité d'obtenir l'accord exprès des collectivités locales disposant d'un poste d'Administrateur pour toute prise de participation directe des SEM, ou indirecte via une filiale contrôlée qui conduirait la SEM à détenir plus de 10 % du capital ou des droits de vote, SEDIA a sollicité l'accord de la Ville pour la création d'une nouvelle filiale : la « SAS FIMODIA » (provisoire).

Cette SAS aura pour objet l'aménagement d'une Zone d'Activité Economique (ZAE) d'environ 8,8 ha dans le quartier dit du Chenaud Blond à Saône, en partenariat avec la société FIMOGESE (groupe BONNEFOY), propriétaire d'un foncier d'environ 4,8 ha dans l'emprise du projet, le foncier restant appartenant actuellement à la Ville de Saône.

La société portera notamment l'acquisition par voie d'achats de tous fonciers sur le site, les études de faisabilité et le développement, l'obtention des autorisations, les travaux et la commercialisation des terrains viabilisés. Elle pourra aussi à titre accessoire réaliser des opérations de promotion immobilière strictement complémentaires à la bonne fin de l'opération d'aménagement en ZAE.

La société serait détenue à 50% par SEDIA (500 actions d'un euro) et à 50% par FIMOGESE (500 actions d'un euro) pour un capital social fixé à 1000€.

Les sommes nécessaires au financement du projet pourront aussi être versées sous forme d'avances en comptes courants.

Les fonds propres seraient apportés selon une répartition de 70% en capital et 30% en comptes courants d'Associés.

La société serait créée pour une durée de 15 ans.

Il est envisagé que SEDIA soit nommée premier Président de la Société pour une durée de trois années renouvelables, elle serait représentée par Monsieur Bernard BLETTON, son Directeur Général, pour l'exercice de cette présidence. Les fonctions de Président ne seront pas rémunérées et ne donneront pas droit au remboursement de frais.

Le représentant de SEDIA à l'Assemblée Générale serait sa Vice-Présidente, Madame Anne VIGNOT.

Après avis des commissions compétentes, le Conseil Municipal accepte la création et la participation de SEDIA à la société envisagée pour l'aménagement d'une Zone d'Activité Economique à Saône.

Décision du Conseil Municipal

Pour	:	34
Contre	:	0
Abstentions	:	0

- ADOPTE -

Ont signé au registre les membres présents

Le Maire,



Déposée en Sous-Préfecture le : 10 juillet 2024

Marie-Noëlle BIGUINET

Madame la Maire
Mairie de Montbéliard
Hôtel de Ville
BP 95287
25205 MONTBELIARD CEDEX

Besançon, le 27 mai 2024

Nos réf : CF/BB/LB-2024-040

Objet : Sollicitation des Collectivités en vue de la création d'une filiale

Madame la Maire,

FIMOGEST (groupe BONNEFOY), propriétaire d'un terrain jouxtant celui de la Commune de Saône dans le quartier dit du Chenaud Blond à Saône, s'est rapproché de sedia pour développer ensemble un projet d'aménagement d'une Zone d'Activité Economique d'environ 8,8 ha.

Ainsi, FIMOGEST et sedia proposent de constituer une société de projet dédiée.

En vue de la réalisation de cette opération et conformément à la proposition du Conseil d'Administration de sedia, nous vous invitons à autoriser sedia à créer une filiale de type SAS avec FIMOGEST afin de développer ce projet en commun.

En application de la Loi 3DS, qui a instauré la nécessité d'obtenir l'accord exprès des collectivités locales disposant d'un poste d'Administrateur pour toute prise de participation directe des SEM ou indirecte via une filiale contrôlée qui conduirait la SEM à détenir plus de 10 % du capital ou des droits de vote, nous vous remercions de bien vouloir présenter la création de cette filiale à la décision de votre prochaine assemblée délibérante.

A ce stade des discussions, les principaux éléments qui figureront dans les Statuts et le Pacte d'Associés sont les suivants :

Forme

La Société formée sera une Société par Actions Simplifiée, régie par les dispositions légales applicables ainsi que par les Statuts.

■ **Siège social à Besançon**
6 rue Louis Garnier
BP 1513
25008 BESANCON CEDEX
Tél 03 81 41 46 50

■ **Site de Lons le Saunier**
11bis, avenue du Stade
BP 60948
39009 LONS LE SAUNIER CEDEX

■ **Site de Montbéliard**
50 avenue Wilson
BP 11125
25201 MONTBELIARD CEDEX
Tél 03 81 99 60 90

■ **Site de Vesoul**
1 rue Max Devaux
CS 70017
70000 VESOUL
Tél 03 84 76 94 30

Objet et périmètre

La Société aura pour objet :

- la réalisation complète d'une opération d'aménagement d'une Zone d'Activité Economique sur un foncier situé à Saône (25660), en bordure de la RN57 dans le quartier dit du Cheneau Blond. Le projet porte sur environ 8,8 ha d'espace destiné à accueillir des activités économiques à court terme, soit l'acquisition par voie d'achat de tous fonciers sur ce site, les études de faisabilité et le développement, l'obtention des autorisations, les travaux et la commercialisation des terrains viabilisés,
- à titre accessoire, la réalisation d'opérations de promotion immobilière strictement complémentaires à la bonne fin de l'opération d'aménagement prévue ci-dessus,
- la conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet prévu ci-dessus, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toute convention d'avance en compte courant, ainsi que l'octroi de toute garantie consentie pour l'obtention de ces financements et la conclusion de toute convention de couverture de taux,
- et, généralement, toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales et financières, susceptibles de faciliter la réalisation de l'objet ci-dessus défini et/ou se rapportant à l'objet défini ci-dessus, ou à des objets similaires ou connexes, de nature à favoriser la réalisation de cet objet.

Dénomination

La Société pourra être dénommée « SAS Fimodia » (*Provisoire*).

Siège social

Le siège social de la Société sera fixé au **6 Rue Louis Garnier à BESANCON (25000)**, au siège de la société sedia.

Durée

La durée de la Société sera fixée à quinze (15) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation décidée par les Associés dans les conditions prévues par les Statuts.

Apports

Lors de la constitution de la Société, les Associés apporteront à la Société une somme en numéraire de mille euros (1 000 €), répartie de la manière suivante :

- sedia, la somme de 500 €, soit 50 % du montant des apports,
- FIMOGEST, la somme de 500 €, soit 50 % du montant des apports.

Soit un montant total de mille euros (1 000 €) représentant en totalité des apports en numéraire et correspondant à mille (1 000) actions d'une valeur nominale d'un euro (1 €) chacune.

Capital social

Le capital social sera fixé à la somme de mille euros (1 000 €), montant des apports ci-dessus effectués par les Associés et intégralement souscrits et libérés lors de leur souscription.

Il sera divisé en mille (1 000) actions d'une valeur nominale d'un euros (1 €) chacune, réparties entre les Associés proportionnellement au montant de leurs droits dans le capital social, à savoir :

- A sedia, 500 actions, représentant 50 % du capital social,
- A FIMOGEST, 500 actions, représentant 50 % du capital social,

Ensemble 1 000 actions

Modification du capital social

Le capital social pourra être augmenté, réduit ou amorti en une ou plusieurs fois sur décision collective des Associés, dans les conditions prévues par la loi et les Statuts.

Les augmentations de capital pourront avoir lieu soit par création d'actions nouvelles en représentation d'apports en nature ou en numéraire, soit par incorporation au capital de toutes créances ou de toutes réserves disponibles et leur transformation en actions, soit par tout autre moyen et notamment par augmentation de la valeur nominale de l'action ; mais les attributaires, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'Associés, devront être agréés par la Société dans les conditions prévues aux Statuts.

Le capital pourra être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des actions ou d'un échange des anciennes actions contre de nouvelles actions.

Toute réduction de capital ne pourra être décidée que sur décision collective extraordinaire des Associés.

En cas d'augmentation du capital par émission d'actions à souscrire en numéraire, un droit de préférence à la souscription de ces actions sera réservé aux propriétaires des actions existantes dans les conditions légales. Toutefois, les Associés pourront renoncer à

titre individuel à leur droit préférentiel et la décision d'augmentation du capital pourra supprimer ce droit préférentiel en respectant les conditions légales.

Comptes Courants d'Associés

Les sommes nécessaires au financement de la réalisation de l'objet social pourront être versées sous forme d'avances en comptes courants et donneront lieu à la signature d'une convention d'avances en comptes courants d'associés, après validation des conditions par les Associés par décision collective.

Les Associés pourront convenir que les fonds propres seront apportés selon une répartition de 70 % en capital et 30 % en comptes courants d'Associés.

Chaque Associé apportera des comptes courants d'Associés au prorata de sa participation au capital sur la base des sommes décidées en Assemblée Générale.

Les comptes courants d'Associés seront rémunérés sur la base du taux fixé par l'Assemblée Générale.

Nomination du premier Président

sedia pourra être nommée premier Président de la Société pour une durée de trois (3) années renouvelables qui expirera à l'issue des décisions de la collectivité des Associés ayant statué sur les comptes du troisième exercice clos, à compter de la date de prise d'effet de sa nomination.

sedia pourra être représentée par Monsieur Bernard BLETTON, son Directeur Général pour l'exercice de cette présidence.

Les fonctions de Président ne seront pas rémunérées et ne donneront pas droit au remboursement de frais.

Le représentant de sedia à l'Assemblée Générale pourra être sa Vice-Présidente, Madame Anne VIGNOT.

Nomination du premier Commissaire aux comptes

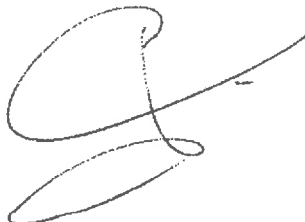
Un Commissaire aux comptes titulaire sera nommé pour une durée de six (6) exercices, ses fonctions expirant à l'issue de la consultation de la collectivité des Associés appelée à délibérer sur les comptes sociaux du sixième exercice clos.

Vous trouverez annexée au présent courrier la Convention de partenariat régularisée.

Nous vous remercions, si vous en êtes d'accord, de bien vouloir nous indiquer à quelle date ce sujet passera à votre assemblée délibérante.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Maire, nos salutations distinguées.

Le Président du Conseil d'Administration
Christophe FROPPIER

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke and a smaller loop below it.

Sincèrement
Le Directeur Général
Bernard BLETTON

A stylized, handwritten signature in blue ink, featuring a large loop at the top and a smaller loop at the bottom.

Pièce jointe :

- Convention de partenariat.

CONVENTION DE PARTENARIAT

_____ SAÔNE - PÔLE PORTE SUD / VILLAGE SERVICES DU PLATEAU _____

ENTRE :

sedia, Société Anonyme d'Economie Mixte, au capital de 15 026 816 € dont le siège social est situé 6 Rue Louis Garnier à BESANCON, enregistrée au Registre du Commerce de BESANCON sous le n° 775 665 359, représentée par **Bernard BLETTON**, son Directeur Général, dûment habilité en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'Administration du 04 octobre 2023.

D'une part

FIMOGEST, Société à responsabilité limitée au capital de 8 000,00 € dont le siège social est situé 14 rue de l'industrie 25660 SAONE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Besançon sous le n° 433 544 087 et représentée par **M. Frédéric BONNEFOY**, dûment mandaté à cet effet en date du 13 décembre 2023.

D'autre part

EXPOSE PREALABLE

Contexte

FIMOGEST (groupe BONNEFOY) est propriétaire depuis plusieurs années d'un foncier d'environ 4.8 ha situé en bordure de la RN57 dans le quartier dit du Cheneau Blond à SAÔNE (cf. localisation ci-après). Ce terrain forme avec un foncier communal d'environ 4 ha un espace destiné à accueillir des activités économiques à court terme conformément à la délibération du Conseil de Communauté de Grand Besançon Métropole du 11 mai 2022 relative à la priorisation de ses Zones d'Activités Economiques.

Au vu de l'implication forte de sedia dans les projets économiques structurants notamment sur l'agglomération bisontine, FIMOGEST s'est rapproché de sedia en vue d'intervenir ensemble pour réaliser une opération d'aménagement sur cet espace. Aussi, lorsque le projet, qui est aujourd'hui en phase amont, passera à l'étape opérationnelle, FIMOGEST et sedia constitueront une société de projet dédiée.

Ce projet d'aménagement d'environ 8.8 ha prioritaire pour les collectivités locales est donc envisagé collégialement entre Grand Besançon Métropole, la Ville de Saône, sedia et FIMOGEST (dans l'attente de la constitution de la société ad hoc).

L'aménagement de cet espace baptisé « Pôle Porte Sud – Village Services du Plateau » devrait prévisionnellement rentrer dans une phase pré-opérationnelle à compter de l'automne 2023.

MB

h





Superficie du site : env 8.76 ha

- en propriété de la collectivité : env 3.94 ha,
- en propriété Fimogest (groupe Bonnefoy) : env 4.82 ha.

Topographie



La programmation

Par délibération du 11 mai 2022 Grand Besançon Métropole a validé son Schéma de priorisation des Zones d'Activités Economiques (ZAE). La ZAE Porte Sud y est retenue comme zone de priorité 1 à aménager à court moyen termes sous réserve d'une évolution de la programmation vers une dominante mixte (industrie – artisanat – commerce de gros – logistique).

Toutefois, le PLU en vigueur autorise aujourd'hui les activités de commerce, bureaux, services, hôtels et restauration ou encore les équipements collectifs.

L'objectif in fine est d'aboutir à la programmation souhaitée par Grand Besançon Métropole, tout en permettant le lancement d'une première phase de la ZAE conforme au PLU en vigueur puis, après révision du SCoT et élaboration du PLUi, de permettre l'implantation des activités industrie – artisanat – commerce de gros et logistique.

Objet du partenariat

A chacune de leurs réunions partenariales, FIMOGESt et sedia cherchent à envisager l'avenir et à cibler des dossiers où ils pourraient œuvrer ensemble.

Compte tenu de l'implantation locale de chacune des structures sur l'agglomération, ce secteur géographique dit « du plateau » était fléché comme potentiellement en capacité d'y accueillir une opération commune.

Au vu de l'implication forte de sedia dans les projets économiques structurants, ce sujet a été proposé en 2016 par FIMOGESt à sedia en vue d'y intervenir ensemble pour une opération d'aménagement.

Ainsi, au regard de ce qui est ici exposé :

- FIMOGESt agit au titre du foncier qu'elle détient,
- sedia agit en qualité d'outil des collectivités locales, via une sollicitation concomitante de la Ville de Saône.

Les 2 entités, FIMOGESt et sedia, se sont donc rapprochées afin que le projet puisse être imaginé de manière globale.

I – Détermination du partenariat

Depuis plusieurs années, sedia et FIMOGESt ont conduit les premières études préalables (faisabilité / esquisse) en vue de rendre opérationnel l'aménagement de l'espace Pôle Porte Sud situé sur la commune de Saône.

D'un commun accord, FIMOGESt et sedia ont fait appel aux Cabinets MC+ Architecture, BEJ L'Ingénierie Comtoise et Item pour concevoir ce projet d'aménagement sur Saône car ces cabinets, qui apportent pleine satisfaction sur d'autres opérations communes, sont bien implantés sur ce territoire pour y être déjà intervenus.

Le projet au stade esquisse a déjà fait l'objet de plusieurs présentations auprès des collectivités parties prenantes – Grand Besançon Métropole et la Ville de Saône – sur la base d'une programmation précisée ci-avant et se conformant aux attentes de celles-ci :

- Env. 7,5 ha cessibles,
- Aménagement innovant et respectueux de l'environnement,
- Accès aux parcelles uniquement par la voie interne à créer (aucun accès depuis la rue du Cheneau Blond).

Les partenaires envisagent rapidement de passer au stade pré-opérationnel en adjoignant d'ores-et-déjà à MC+ Architecture et BEJ L'Ingénierie Comtoise, le Cabinet Reilé pour la réalisation d'une étude hydrologique et hydrogéologique.

Les partenaires ont donc décidé de créer une structure dédiée en vue de l'acquisition, l'aménagement et la commercialisation de programmes immobiliers.

II – Création et fonctionnement d'une structure dédiée au projet : SAS

Préalablement à l'engagement du projet dans sa phase opérationnelle (acquisition foncière, signature des contrats d'entreprises), les partenaires décident de créer une structure dédiée audit projet sous forme de SAS (Société par Actions Simplifiée) aux conditions suivantes :

- Pour une durée de 15 ans,
- Dans laquelle sedia aura 50% des parts et FIMOEST 50%,
- Avec un capital fixé à 1 000 € (montant prévisionnel estimé à ce stade) et des avances en Compte Courant d'Associés (CCA) dans les proportions de leur participation dans la société, pour un montant total permettant de couvrir à minima les besoins de trésorerie nécessaires pour financer la poursuite des études, la création de la société. hors acquisition du foncier et l'engagement opérationnel qui seront financés par financements bancaires par la société ad-hoc (besoins estimés au chapitre V-D ci-après),
- Avec une gouvernance collégiale : décisions majeures prises à l'unanimité en Assemblée Générale ou au sein d'un Comité de Pilotage réunissant les associés, les dossiers étant instruits en amont par le Comité Technique, quelles que soient les questions posées : engagements financiers / bancaires / juridiques / fiscaux / techniques ...
 - . le Comité de Pilotage étant composé des Directions des 2 partenaires,
 - . le Comité Technique regroupant les personnels « techniques » des 2 partenaires spécialisés dans les domaines concernés.
- Avec une présidence revenant à un représentant de sedia ou de FIMOEST qui s'appuiera sur les services de sedia pour l'assister dans les différentes tâches de gestion de la société ad'hoc (qu'elles soient d'ordre administratif, juridique, financier, comptable).

III – Acquisition du foncier

Le foncier d'assiette du projet d'aménagement s'inscrit dans 2 parcelles dont :

- l'une appartient déjà à la société FIMOEST, valorisée au prix de 7,52 € / m² dans le Bilan Prévisionnel (BP),
- et l'autre, propriété communale, ayant fait l'objet d'une estimation de France Domaine à 7,52 € / m², soit 296 k€ pour 39 362 m². Cette valorisation de la parcelle communale est également assortie d'une clause de retour à meilleure fortune (pour la part du résultat d'exploitation prévisionnel excédant 5% du montant du bilan de clôture de l'opération d'aménagement) afin que la Ville de Saône soit partie prenante dans la réussite du projet.

L'acquisition de la parcelle communale respectera le formalisme et le calendrier prévisionnel ci-après :

- conclusion d'un protocole d'accord avec Grand Besançon Métropole et la Ville de Saône (prév. 12/2023),
- signature par sedia d'un compromis de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente par sedia (prév. début 2024) assorti de conditions suspensives et avec faculté de substitution au profit de la SAS,
- signature de l'acte d'acquisition par la SAS après levée desdites conditions suspensives (prév. mi-2025).

IV – Répartition des tâches entre partenaires

En vue de la réalisation du projet d'aménagement, les partenaires se répartissent les missions de la manière suivante :

A - Au stade des études :

- Pilotage des études par **sedia** et validations partagées **sedia** / **FIMOGEST**, l'un ou l'autre des partenaires apportant son expertise dans le déroulement et l'enchaînement des études,
- Relation entre Aménageur et Services des Collectivités (GBM et Ville de Saône) par **sedia** avec assistance de **FIMOGEST**,
- Pilotage de la pré-commercialisation et validation des prix de vente partagés **sedia** / **FIMOGEST**,
- Montage du Bilan Prévisionnel et de la trésorerie de l'opération par **sedia** avec assistance de **FIMOGEST**.

B - Au stade opérationnel :

- Engagement et signature des contrats d'études, travaux, assurance, partagés **sedia** / **FIMOGEST**,
- Suivi administratif, juridique et financier des contrats d'études, travaux, assurance, clôture des marchés (DGD) par **sedia** avec contrôle par **FIMOGEST**,
- Coordination des tiers par **sedia** avec assistance de **FIMOGEST**,
- Suivi du chantier par **FIMOGEST** avec assistance de **sedia**,
- Réception des travaux par **FIMOGEST** avec assistance de **sedia**,
- Commercialisation partagée **sedia** / **FIMOGEST** et administration des ventes (relation avec notaire) par **sedia**, information donnée à **FIMOGEST**,
- Livraison des biens aux clients partagée **sedia** / **FIMOGEST**,
- Gestion financière, mise en place des financements, suivi des garanties, déclarations fiscales par **sedia** avec contrôle par **FIMOGEST**.

V - Etudes à mener par les partenaires

A - Par les partenaires en vue du projet

Hormis les études déjà effectuées par **sedia** et **FIMOGEST** en vue du projet, les partenaires entendent déterminer les études restant à effectuer, et leur répartition.

Phase AMONT / POURSUITE DES ETUDES PRÉALABLES

- Mise en place de l'étude hydrologique et hydrogéologique,
- Etablissement du dossier cas par cas,
- Montage du Bilan Prévisionnel.

Phase PRÉ-OPÉRATIONNELLE / AVP / PROJET

- Mise en place de l'étude géologique,
- Mise en place de la demande de Diagnostic Archéologique,
- Etablissement du Dossier Loi sur l'Eau,
- Etablissement des dossiers AVP / PRO,
- Etablissement du dossier de demande de PA (Permis d'Aménager),
- Négociation et mise au point des contrats nécessaires aux études à passer avec les tiers (géomètre, CSPS),
- Mise au point des documents de pré-commercialisation,
- Engagement des démarches d'acquisition.

B - Conditions de poursuite des études

Les démarches engagées conjointement par les parties depuis le démarrage de leur collaboration ont permis :

- D'esquisser la composition globale du projet et son organisation spatiale,
- D'y transcrire la programmation souhaitée.

La finalisation des études visant au dépôt d'une demande de permis d'aménager et in fine des contrats de travaux d'aménagement, tout comme l'engagement en parallèle de la pré-commercialisation, doivent permettre de consolider le bilan prévisionnel et de le soumettre aux organes décisionnels des structures afin qu'elles se prononcent sur la poursuite ou non de leur collaboration dans le cadre d'une société ad'hoc.

Dans l'attente, les parties se fixent un budget cadre d'intervention sous la forme de l'approche prévisionnelle ci-annexée.

C- Modalités de validation des rendus d'études

Les études seront validées lors de réunions des partenaires à l'initiative de sedia, assistée de FIMOGEST.

D – Engagements financiers au stade des études

Les présents coûts énoncés ci-après HT intègrent les frais déjà engagés et portés par l'un ou l'autre des partenaires depuis 2016 et qu'il conviendra que la société ad'hoc rachète à sa création :

PHASE AMONT / FAISABILITE / ETUDES PRÉALABLES			
Etude hydrologique et hydrogéologique	38 030 €	Part sedia 38 030 €	Part FIMOGEST
Etude Mobilité	3 775 €	3 775 €	
Etude de Faisabilité	16 000 €	16 000 €	
SOUS-TOTAL HT	57 805 €	57 805 €	- €
PHASE PRÉ-OPÉRATIONNELLE / AVP / PROJET			
Etudes pré-opérationnelles *	21 000 €	Part sedia 4 756 €	Part FIMOGEST 16 244 €
Etude géologique	7 855 €		7 855 €
Etude AVP / PRO / PA *	24 000 €		24 000 €
Redevance archéologie préventive	56 017 €	56 017 €	
SOUS-TOTAL HT	108 872 €	60 773 €	48 099 €
PHASE FONCIER			
Coût du foncier propriété Fimogest	362 201 €	Part sedia	Part FIMOGEST 362 201 €
Frais antérieurs Fimogest inscrits au BP (cf. chapitre VI-A ci-après)	25 000 €		25 000 €
Coût du foncier communal (financé via avance en CCA)	296 002 €	296 002 €	
Frais de notaire attenants au foncier communal (avance en CCA) *	20 720 €	20 720 €	
SOUS-TOTAL HT	703 923 €	316 722 €	387 201 €
TOTAL HT DES 3 PHASES : AMONT jusqu'à FONCIER	870 600 €	435 300 €	435 300 €
Dont phases ETUDES (préalables et pré-opérationnelles)	166 677 €	118 578 €	48 099 €
Dont phase FONCIER	703 923 €	316 722 €	387 201 €

**selon estimation*

Les coûts sont prévisionnels. Chaque société veillera à informer son partenaire des engagements financiers qu'elle aura pris à ce stade pour approfondir le projet. Tout dépassement de ce budget prévisionnel devra faire l'objet d'une validation des futurs associés.

E – Pilotage des prestations

FIMOGEST et sedia pilotent les prestations dont elles ont la responsabilité, qu'elles leur incombent directement ou qu'elles soient réalisées par des tiers.

F – Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel ci-annexé présente l'enchaînement chronologique des tâches inhérentes à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VI – Répartition des prestations et de l'engagement des dépenses

A – Dépenses relatives aux investissements déjà réalisés et en cours

Les parties conviennent que :

- Le coût des investissements diligentés par les partenaires antérieurement à la création de la société ad'hoc, sera intégré au coût global du partenariat sur présentation de factures acquittées et en cours, celles-ci s'élevant à ce jour à 461 211 € HT, décomposés en 419 406 € HT pour FIMOGEST et 41 805 € HT pour sedia.
- Le coût des frais antérieurs supportés par sedia (41 805 € HT à ce jour) sera imputé dans le poste Etudes du Bilan Prévisionnel.
- Le coût des frais antérieurs supportés par FIMOGEST (419 406 € HT à ce jour) sera imputé comme suit dans le Bilan Prévisionnel :
 - 362 201 € en acquisition de terrain valorisée à 7,52 € / m²,
 - 25 000 € en frais d'acquisition,
 - et à terme, une somme évaluée à 32 205 € en fonction du résultat d'exploitation prévisionnel tel qu'estimé à la date de la présente convention, selon l'application de la formule ci-après :

Décomposition du résultat d'exploitation	Règle de répartition
Part jusqu'à 96 615 €	2/3 Fimogest / 1/3 sedia
Part entre 96 615 € et 5 % du montant du bilan	50 % Fimogest / 50 % sedia
Part > 5 % (clause de retour à meilleure fortune)	1/3 Ville de Saône / 1/3 Fimogest / 1/3 SAS

B - Prise en charge des dépenses des prestations à effectuer

Dans l'hypothèse de validation des différentes phases d'études (obtention du permis d'aménager purgé de tout recours, taux de commercialisation atteint, coût de revient confirmé, accord des instances décisionnelles des deux partenaires pour intégrer la société de projet), il sera donné suite au projet de la façon suivante :

- Engagement des parties de constituer une société dédiée (forme et caractéristiques ci-avant),
- Rachat / valorisation de l'ensemble des dépenses relatives au foncier et aux études par cette nouvelle société,
- Engagement de confier les missions préfigurées à sedia et FIMOGEST
- Les prestations déjà réalisées directement par les futurs associés seront prises en compte et viendront s'imputer sur le montant global des honoraires qui leur seront versés au titre des missions que la nouvelle société leur confiera.

C – Prise en charge définitive du coût des études en cas de non-réalisation du projet

En cas de non-réalisation du projet (abandon ou non engagement opérationnel) pour quelque cause que ce soit, chaque société partenaire :

- Supportera les dépenses qui lui sont propres (frais de personnel et autres frais de fonctionnement) générées par l'opération sans jamais pouvoir les opposer à qui que ce soit et à quelque titre que ce soit.
Il est ici précisé qu'en cas d'abandon du projet ou de son non-engagement opérationnel (non-acquisition du foncier de la collectivité ou autre motif), chaque propriétaire de foncier restera exclusivement et entièrement titré sur son bien. En revanche, il ne pourra disposer ni du présent programme, ni du projet urbain.
- Dressera, pour ce qui concerne les commandes faites aux tiers (diagnostics mobilité, hydrogéologique ...), l'état des dépenses qu'elle a engagées et payées pour le compte du projet et en demandera le remboursement à son partenaire dans les proportions maximales suivantes (phases amont et pré-opérationnelle décrites au chapitre V-D ci-avant) :

Total des dépenses Tiers engagés	Taux de participation	Prévisionnel (hors foncier) : 166 000 € HT Soit prise en charge prévisionnelle maximale HT
Part sedia	50 %	83 000 €
Part FIMOGEST	50 %	83 000 €

Il est ici précisé que l'enveloppe prévisionnelle maximale ci-avant court uniquement à partir des études diligentées communément depuis le début dudit partenariat en 2016. Par conséquent, elle n'inclut pas les frais d'études et d'acquisition portés par FIMOGEST antérieurement au partenariat sur son foncier propre, ceux-ci restant sa propriété exclusive. Aussi, les frais antérieurs financés par FIMOGEST n'entrent pas dans l'assiette de répartition en cas de non-réalisation du projet.

VII – Conditions

Les partenaires décident que les conditions de réalisation de cette opération d'aménagement (sous réserve de validation par les organes décisionnels de chacune de leur structure) seront atteintes lorsque :

- Le permis d'aménager sera purgé de tout recours,
- Le résultat de la contractualisation des marchés de travaux sera conforme au budget fixé.

VIII - Durée de la convention

La présente convention prend effet dès signature par les deux partenaires. Elle prend fin :

- En cas de non-poursuite du projet : après renoncement des parties à poursuivre l'opération d'aménagement et décision commune de mettre fin à leur partenariat. Son échéance sera effective à l'apurement des comptes de l'opération d'aménagement après prise en charge effective des dépenses qui leur incombent par chacun des membres du groupement selon les modalités définies ci-dessus,
- En cas de poursuite du projet : après prise en charge et remboursement par la société ad'hoc des dépenses exposées par chaque partenaire.

IX — Autres dispositions - Engagement des parties / Obligations

Chaque membre du groupement s'engage :

- A faire toute diligence pour participer à toute réunion utile et à faire en sorte que les intervenants extérieurs auxquels il sera fait appel soient présents en tant que de besoin ;
- A mener à bien sa mission jusqu'à l'issue de la convention sans possibilité d'interruption en cours d'études ;
- A ne pas agir à l'encontre des intérêts du groupement ;
- A donner suite aux présentes études en constituant avant la fin du dossier études, une structure partenariale ad'hoc qui sera chargée de réaliser l'opération dans sa phase opérationnelle dans le cas où le projet connaîtrait une suite favorable. Cette structure respectera les engagements financiers et juridiques pris au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- A faire face à la quote-part des engagements financiers qui lui incombent au cas où l'opération ne pourrait aller à son terme.

X - Sanctions

Tout manquement aux obligations relatées ci-avant et de façon générale toute défaillance seront assortis d'une sanction qui sera fonction du préjudice subi.

Fait en 2 exemplaires originaux,

A Besançon, le 22 décembre 2023

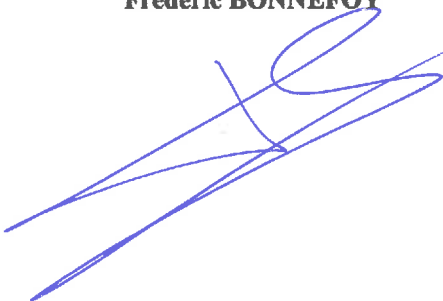
Pour sedia,

Bernard BLETTON



Pour Fimogest,

Frédéric BONNEFOY



- PJ :
- esquisse financière prévisionnelle et tableau de répartition FIMOGE**ST** / sedia
 - calendrier prévisionnel
 - détail et justificatifs des investissements déjà déboursés et en cours

SAÔNE - Pôle Porte Sud / Village Services du Plateau

ESQUISSE FINANCIÈRE PRÉVISIONNELLE (en € HT)



DÉPENSES	TOTAL (en € HT)
Acquisitions	
Terrains	
Terrain Collectivité	87 527 m ²
Terrain Fimogest	39 362 m ²
Indemnités (locataires, ...)	48 165 m ²
Frais d'acquisition	
Frais antérieurs sur anciennes acquisitions	
Frais de notaire sur acquisition à la collectivité	
TOTAL ACQUISITIONS	703 923 €
Etudes	
Etudes Préalables	
Etudes d'opportunité / faisabilité	
Diagnostics mobilité & hydrologique	
Etudes Pré-opérationnelles	
Dossier Procédure d'Aménagement	
Dossier Eau / Environnement	
Etudes Opérationnelles	
Urbanisme	
Géomètre	
Complément d'études diverses	
Etude géologique	
TOTAL ETUDES	131 660 €
Travaux	
Travaux de proto-aménagement	
Travaux d'infrastructures	
Travaux de viabilité 1ère phase	
Travaux de finition	
Bassin de rétention	
Raccordement aux réseaux (concessionnaires)	
Honoraires Techniques sur Travaux	
Actualisation	
Provisions pour imprévus	
TOTAL TRAVAUX	1 678 051 €
Frais Annexes	
Frais Archéologie	
Frais Financiers	
Frais de Maîtrise d'Ouvrage	
Frais de Communication / Commercialisation	
Frais de Gestion, Impôts et Taxes	
Frais antérieurs	
Provisions pour aléas	
TOTAL FRAIS ANNEXES	737 022 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION PRÉVISIONNEL	161 844 €
TOTAL DÉPENSES (en € HT)	3 412 500 €

RECETTES	TOTAL (en € HT)
Issues des Tiers	
Cessions de terrains	
Provisions pour rabais commercial	
Vente de prestations de pose des réseaux (concessionnaires)	
TOTAL RECETTES ISSUES DES TIERS	3 412 500 €
Issues des subventions	
Subventions EPCI	
Subventions CD	
Subventions CR	
Subventions Etat	
Subventions ADEME	
Subventions Fonds Friches	
Subventions Europe	
TOTAL SUBVENTIONS	0 €
Issues de la Collectivité	
TOTAL ENGAGEMENT DE LA COLLECTIVITÉ	0 €
TOTAL RECETTES (en € HT)	3 412 500 €

SAÔNE - Pôle Porte Sud / Village Services du Plateau

PROPOSITION DE RÉPARTITION Fimogest / sedia

fimogest

sedia

RENTABILITÉ DU PROJET	Base de calcul	Montant prévisionnel	Règle de répartition	Part Fimogest	Part sedia
RÉMUNÉRATION		342 550 €		122 721 €	219 829 €
Etudes préalables	forfait : 2 ans à 8 000 € HT / an	16 000 €	100 % sedia	0 €	16 000 €
Maîtrise d'ouvrage					
Aménagement	3 % du montant des dépenses HT	69 940 €	Cf détail A présenté ci-dessous	33 561 €	36 379 €
Pilotage et Relation avec les collectivités	forfait : 6 ans à 8 000 € HT / an	48 000 €	100 % sedia	0 €	48 000 €
Clôture	forfait de 8 000 € HT	8 000 €	100 % sedia	0 €	8 000 €
Commercialisation	6 % du montant des cessions HT	200 610 €	Cf détail B présenté ci-dessous	89 160 €	111 450 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		161 844 €		64 410 €	32 205 €
Jusqu'à reconstitution des frais avancés Fimogest (96 615	96 615 €	96 615 €	⅓ Fimogest / ⅓ sedia	64 410 €	32 205 €
Entre la reconstitution des frais avancés Fimogest et 5 %	170 625 €	65 229 €	50 % Fimogest / 50 % sedia	32 615 €	32 615 €
Au-delà de 5 % (clause de retour à meilleure fortune)	0 €	0 €	⅓ Collectivité / ⅓ Fimogest / ⅓ SAS	0 €	0 €
TOTAL		504 395 €		187 131 €	252 034 €

A - DÉTAIL DE LA RÉMUNÉRATION SUR AMÉNAGEMENT

Investissements rémunérables	Base rémunérable (en € HT)	Rémunération associée (3 %)	Règle de répartition	Part Fimogest	Part sedia
Acquisition à la commune (y c frais de notaire)	316 722 €	9 502 €	100 % sedia	0 €	9 502 €
Etudes	131 660 €	3 950 €	100 % sedia	0 €	3 950 €
Travaux et honoraires techniques	1 678 051 €	50 342 €	⅓ Fimogest / ⅓ sedia	33 561 €	16 781 €
Frais annexes (archéo, communication, gestion)	204 916 €	6 147 €	100 % sedia	0 €	6 147 €
Total	2 331 349 €	69 940 €		33 561 €	36 379 €

B - DÉTAIL DE LA RÉMUNÉRATION DE COMMERCIALISATION

Hypothèse prise pour la présente simulation : ⅓ des clients proviennent de contacts Fimogest (car liste d'attente) et ⅓ de contacts sedia.

B.1 - Répartition de la rémunération provenant des contacts Fimogest	Règle de répartition	Part Fimogest	Part sedia
Appel de la rémunération au CV (50 %) : 66 870 €	⅓ Fimogest / ⅓ sedia	44 580 €	22 290 €
Appel de la rémunération à l'AV (50 %) : 66 870 €	⅓ Fimogest / ⅓ sedia	22 290 €	44 580 €
Total : 133 740 €		66 870 €	66 870 €
B.2 - Répartition de la rémunération provenant des contacts sedia	Règle de répartition	Part Fimogest	Part sedia
Appel de la rémunération au CV (50 %) : 33 435 €	⅓ Fimogest / ⅓ sedia	11 145 €	22 290 €
Appel de la rémunération à l'AV (50 %) : 33 435 €	⅓ Fimogest / ⅓ sedia	11 145 €	22 290 €
Total : 66 870 €		22 290 €	44 580 €
Répartition de la rémunération globale de commercialisation (simulation)		Part Fimogest	Part sedia
200 610 €		89 160 €	111 450 €

Pôle Porte Sud à Saône - Planning Prévisionnel

PHASES	HYPOTHÈSES	2023												2024												2025												2026											
		M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12
ETUDES PRÉALABLES																																																	
- Etude hydrogéologique - Suivi piézométrique - Achèvement des études préalables (finalisation de l'esquisse, ...)																																																	
PROCÉDURES ADMINISTRATIVES																																																	
AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE - Phase amont - Etudes préalables (IOTA) Hypothèse pas de prescription de diagnostic archéologique, ni d'ESSP (SDP < 70 000 m²) Examen Cas par Cas Hypothèse Etude d'Impact Environnementale Hypothèse Déclaration Loi sur l'Eau																																																	
PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT - Contractualisation avec l'équipe de maîtrise d'œuvre - Constitution du dossier de demande de permis d'aménager - Instruction de la demande et avis - Recours des tiers, retrait administratif et délivrance de l'autorisation définitive																																																	
FONCIER																																																	
- Signature du Protocole d'Accord quadripartite - Préparation du Compromis de Vente (Conditions Suspensives, ...) - Signature du Compromis de Vente du terrain avec la Collectivité - Levée des Conditions Suspensives - Signature de l'Acte de Vente du terrain avec la Collectivité																																																	
TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT																																																	
- Mise au point des marchés de travaux - Signature des marchés de travaux - Période de préparation - Réalisation des travaux d'aménagement 1ère phase																																																	
COMMERCIALISATION / CONSTRUCTION DES PROGRAMMES																																																	
- Contacts commerciaux - Pré-Commercialisation, préparation des compromis de vente - Dépôt, instruction et obtention des dossiers de demande de PC - Démarrage des 1ers travaux de construction (durée selon volumétrie programmes)																																																	

ATTESTATION EXPERT-COMPTABLE

Je soussignée PITARD Catherine,
Inscrite au tableau de l'ordre REGION BOURGOGNE FRANCHE-COMTE,
Expert-Comptable de l'entreprise :

SARL FIMOGEST
14, Rue de l'Industrie

25660 SAONE

Dont le N°SIRET est 433 544 087 00011.

Atteste que la valeur brute du stock « Terrain Saône » de 419 406.14 € figurant dans les comptes de la société au 31.12.2021 est conforme aux éléments comptabilisés par mon prédécesseur Monsieur SAIRE Michel, Expert-Comptable de l'entreprise jusqu'au 31.12.2012, lors de sa mission de présentation des comptes annuels avec tenue comptable, d'après les justificatifs transmis par l'entreprise et enregistrés comptablement par l'Expert-Comptable.

Cette attestation est établie sur la base des éléments suivants :

- Dossiers de travail des années 2001 à 2010 de Monsieur SAIRE Michel – Expert-comptable, qui ne comprennent pas les pièces comptables remises au client après l'établissement des comptes annuels
- Déclaration de contrat de prêt du 13 mai 2002 entre la SARL FIMOGEST et la SA BONNEFOY
- PV d'Assemblée Générale Ordinaire du 26 octobre 2001 de la SARL FIMOGEST

La présente attestation a été délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Besançon, le 12 octobre 2022.

Catherine PITARD
Expert-Comptable

CACHET

CABINET SAIRE-PITARD
Catherine PITARD
Expert-Comptable
44 Avenue Clemenceau
25000 BESANCON
Tél. 03 81 83 33 66

Cabinet d'Expertise Comptable - 44, Avenue Clémenceau - 25000 BESANCON
Catherine PITARD - SIREN : 790 111 579 - Tél : 03.81.83.33.66 - Email : catherinepitard@cabinet-sairepitard.fr

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

4037

APR 1

[illegible]

sedia			Suivi des postes bilans réglés avec dernier bilan en-cours				21/12/2023 17:01:37			
Montants en €HT			Arrêté à fin décembre 2017							
0029 Saone, Parc activité économique										
Intitulé			Tiers	Bilan en cours	Détail		Avancement		Total Réglié	Reste à payer
					Total Engagé	Réglé à fin 2015	Réglé 2016	Réglé 2017		
A Acquisitions				521 552.87	41 805.00			3 775.00	3 775.00	38 030.00
A01 Terrains, Immeubles				481 398.50						
A04 Frais acquisition & expropriation				40 154.37						
B Etudes & honoraires				142 712.90	41 805.00			3 775.00	3 775.00	38 030.00
B01 Etudes jusque fin phase pré-opérationnelle				27 000.00	41 805.00			3 775.00	3 775.00	38 030.00
17-12022 Etudes de mobilité Rue Petit Frêne et rue Cheneau			14894 ITEM ETUDES ET		3 775.00					
22-22126 Etudes hydrologie et hydrogéologie			16659 REILE PASCAL -		38 030.00					38 030.00
B02 Etudes phase opérationnelle				49 655.00						
B03 Maîtrise d'oeuvre				50 000.00						
B04 Autres honoraires de réalisation				16 057.90						
C Travaux viabilisation et construction				1 605 790.00						
C04 VRD et Espaces verts				1 605 790.00						
D Frais de gestion, Commercialisation, Divers				221 502.58						
D01 Frais de communication et de commercialisation				46 510.47						
D02 Tirages, reprographies, annonces légales				22 599.65						
D08 Autres dépenses de gestion				152 392.46						
H Impôts et taxes				47 264.58						
H10 TVA irrécupérable et coef. de déductibilité				47 264.58						
I Rémunération Société				296 937.57						
I01 Rémunérations forfaitaires				48 000.00						
I02 Rémunérations sur investissements				62 895.69						
I03 Rémunération de commercialisation				186 041.88						
J Frais financiers				179 509.54						
J02 Frais financiers s/emprunt				179 509.54						
O Résultat d'exploitation				165 427.96						
O01 Résultat d'exploitation				165 427.96						
N Cessions				3 100 698.00						
N01 Cessions terrains				3 100 698.00						
Q Autres produits				80 000.00						
Q03 Produits divers				80 000.00						
Total					41 805.00			3 775.00	3 775.00	38 030.00