

DATE DE CONVOCATION ET DE
PUBLICATION DE LA
CONVOCATION
25/09/2026

DATE D'ACCUSE DE
RECEPTION
PREFECTURE DES YVELINES
14/10/26

NOMBRE DE MEMBRES EN
EXERCICE : 76

NOMBRE DE VOTANTS : 75

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DES BUREAUX ET DES CONSEILS COMMUNAUTAIRES

Le jeudi 1 octobre 2026 à 19h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Monsieur Lorrain MERCKAERT

Étaient présents :

Madame Ketchanh ABHAY, Madame Florence ABIVEN, Monsieur Olivier AFONSO, Monsieur Bernard ANSART, Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Corinne BASQUE, Madame Catherine BASTONI, Monsieur Ali BENABOUD, Monsieur Fouzi BENTALEB, Madame Chloé BOITIER, Monsieur Bruno BOUSSARD, Monsieur Pierre-Louis BRIERE, Madame Eelam BUISSON-KANAKSABEE, Monsieur José CACHIN, Madame Sandrine CARNEIRO, Madame Catherine CHABAY, Monsieur Régis CHENEL, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Madame Tiphaine CLOUET, Monsieur Bertrand COQUARD, Monsieur Nicolas DAINVILLE, Madame Myriam DEBUCQUOIS, Madame Pascale DENIS, Monsieur Maxime DUCHÊNE, Madame Laurence DUFLOS, Madame Lamia DURAND, Monsieur Emmanuel DUTAT, Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Grégory GARESTIER, Madame Sandrine GRANDGAMBE, Monsieur Philippe GUIGUEN, Madame Adeline GUILLEUX, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Monsieur Olivier HAY, Monsieur Pascal HENRY, Madame Catherine HUN, Monsieur Eric-Alain JUNES, Madame Claire LAVENANT, Monsieur Yannick LE DORZE, Monsieur François LIET, Madame Ghislaine MACE-BAUDOU, Madame Danielle MAJCHERCZYK, Monsieur Laurent MAZAURY, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Richard MEZIERES, Monsieur Thierry MICHEL, Madame Véronique MILLOT, Monsieur Jean-Baptiste MINJOULAT-REY, Monsieur François MORTON, Madame Agnès NOEL, Madame Nathalie PECNARD, Monsieur Aurélien PERROT, Madame Lisiane PITOU, Monsieur Ali RABEH, Madame Christine RENAUT, Madame Alexandra ROSETTI, Madame Michèle ROSSI, Madame Edwige ROUSSEAU, Monsieur Mathieu SEVAL, Madame Sandra SIGAULT, Madame Sophie STUCKI, Madame Véronique TELLIER.

formant la majorité des membres en exercice

Absents :

Madame Dalale BELHOUT.

Secrétaire de séance : Monsieur Philippe GUIGUEN

Pouvoirs :

Monsieur Eli ABI SAAD à Madame Adeline GUILLEUX, Monsieur Djamel ARICHI à Monsieur Fouzi BENTALEB, Monsieur Rodolphe BARRY à Madame Lisiane PITOU, Madame Murielle BERNARD à Monsieur Pierre BASDEVANT, Monsieur Laurent BURÇON à Monsieur Grégory GARESTIER, Madame Florence COQUART à Monsieur François MORTON, Madame Noura DALI à Madame Sandrine GRANDGAMBE, Monsieur Michel DARRIEUS à Madame Véronique TELLIER, Monsieur Bertrand HOUILLON à Monsieur Ali RABEH, Madame Sonia JARDIN à Monsieur Bernard ANSART, Madame Karima LAKHLALKI-NFISSI à Madame Corinne BASQUE, Monsieur Jean-Jacques LE COQ à Madame Sophie STUCKI.

Gestion Administrative Cluster

OBJET : 6 - (2026-286) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Accord préalable à la création de 10 sociétés par actions simplifiées (SAS) et de 20 sociétés civiles de construction vente (SCCV) par la SEM Citallios

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

OBJET : 6 - (2026-286) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Accord préalable à la création de 10 sociétés par actions simplifiées (SAS) et de 20 sociétés civiles de construction vente (SCCV) par la SEM Citallios

Le Conseil Communautaire

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-10

VU l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 instituant l'EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016,

VU l'arrêté préfectoral n°78-2024-10-24-00017 en date du 24 octobre 2025 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du renouvellement général des conseils municipaux à 76 membres,

VU le Code général des collectivités territoriales (CGCT), et notamment son article L. 1524-5, alinéa 15, dans sa rédaction issue de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS),

VU le Code de commerce, et notamment ses dispositions relatives aux sociétés par actions simplifiées (SAS) et à la notion de contrôle et de filiale (articles L. 233-1 et suivants),

VU le Code civil et le Code de la construction et de l'habitation, et notamment leurs dispositions relatives aux sociétés civiles de construction-vente (SCCV),

VU la note de présentation du Président de Citallios en date du 18/02/2026, exposant les conditions et modalités de création des sociétés de projet envisagées et la répartition du capital entre la SEM C et la SAS Citallios Promotion,

VU l'avis du conseil d'administration de Citallios en date du 18/02/2025, favorable à la création desdites sociétés,

CONSIDERANT que le conseil d'administration de Citallios a approuvé le 18 février 2026 le projet de création par Citallios de dix sociétés par actions simplifiées (SAS) spécialisées dans la détention et l'exploitation de biens immobiliers et de vingt sociétés civiles de construction vente (SCCV),

CONSIDERANT que les actionnaires collectivités publiques de Citallios doivent, préalablement à la constitution des sociétés envisagées, en approuver la création à chaque fois, conformément à l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités Territoriales (CGCT),

CONSIDERANT que Saint-Quentin-en-Yvelines étant entré, par délibération du 16 novembre 2023, dans le capital de la SEM Citallios en faisant l'acquisition de 445 actions (soit 0,03 % du capital au prix de 22,46 euros par action, pour un prix total de 9 994,70 euros) doit à ce titre délibérer,

CONSIDERANT que l'objectif de telles sociétés est de servir la stratégie de développement de la SEM Citallios, en lui permettant de disposer d'outils agiles pour se positionner sur des interventions foncières,

CONSIDERANT que l'existence de ces structures permet en effet une prise d'initiative rapide, inscrite dans le temps des décisions en matière immobilière, quand les opportunités foncières se présentent,

CONSIDERANT qu'il est précisé que la présente délibération ne porte ni sur l'octroi d'une garantie d'emprunt, ni sur la souscription par Saint-Quentin-en-Yvelines à un financement direct de ces sociétés de projet,

CONSIDERANT que toute garantie ou intervention financière spécifique de Saint-Quentin-en-Yvelines fera, le cas échéant, l'objet d'une délibération distincte,

CONSIDERANT qu'il est également précisé que chaque société de projet sera détenue conjointement par la SEM Citallios et par la SAS Citallios Promotion, filiale à 100 % de la SEM,

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

CONSIDERANT que le présent projet comporte :

- Des prises de participation directes de la SEM Citallios dans chacune des vingt sociétés de projet, à hauteur des pourcentages détaillés aux annexes 1 et 2 : l'accord préalable de Saint-Quentin-en-Yvelines est requis sans condition de seuil ;
- Des prises de participation indirectes de la SEM Citallios, réalisées par l'intermédiaire de Citallios Promotion (structure contrôlée à 100 % par la SEM), à hauteur des pourcentages détaillés aux annexes 1 et 2 : l'accord préalable de Saint-Quentin-en-Yvelines est requis dès lors que la participation de Citallios Promotion dans la société cible est égale ou supérieure à 10 % du capital ou des droits de vote.

CONSIDERANT que dès lors que la quasi-totalité des participations envisagées de Citallios Promotion dans les sociétés de projet excèdent 10 % du capital, et conformément à l'article L. 1524-5 du CGCT, l'accord préalable de Saint-Quentin-en-Yvelines est requis au double titre des participations directes et indirectes,

CONSIDERANT que par mesure de sécurité juridique, et afin de couvrir l'ensemble des hypothèses, la présente délibération porte sur les deux catégories de participation,

CONSIDERANT que les caractéristiques principales des sociétés dont la création est envisagée figurent dans les annexes 1 et 2 jointes à la présente délibération,

S'agissant des SCCV :

Ces sociétés civiles, régies par les articles 1832 et suivants du Code civil et par les articles L. 211-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, ont pour objet exclusif la construction et la vente d'immeubles. Elles sont constituées pour la durée de l'opération et seront dissoutes à son achèvement. Chaque SCCV sera détenue conjointement par la SEM Citallios et par la SAS Citallios Promotion, selon les pourcentages détaillés en annexe 1.

S'agissant des SAS :

Ces sociétés commerciales, régies par les articles L. 227-1 et suivants du Code de commerce, offrent une souplesse statutaire adaptée aux montages de portage immobilier, de maîtrise d'ouvrage déléguée ou de commercialisation. Chaque SAS sera détenue conjointement par la SEM Citallios et par la SAS Citallios Promotion, selon les pourcentages détaillés en annexe 2.

Pour chaque société de projet, les annexes précisent au minimum :

- La dénomination ;
- Le montant du capital social ;
- La quotité de participation de la SEM Citallios (participation directe) et la quotité de participation de la SAS Citallios Promotion (participation indirecte).

CONSIDERANT que conformément aux dispositions de l'article L. 1524-5 du CGCT, les collectivités actionnaires bénéficieront, dans le cadre de ces prises de participation, d'un bilan annuel de la promotion ainsi que d'un rapport annuel sur les prises de participation intégrant un état actualisé de chaque société comprenant les avancements opérationnels et financiers des filiales,

CONSIDERANT qu'enfin, il est rappelé que les élus représentant Saint-Quentin-en-Yvelines au sein des organes de gouvernance de Citallios sont soumis aux règles de prévention des conflits d'intérêts,

CONSIDERANT que les élus qui se trouveraient, à titre personnel, dans une situation de conflit d'intérêts au regard de la présente affaire ne prendront pas part au vote, conformément aux dispositions applicables du CGCT et aux règles de déontologie de la collectivité,

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission Aménagement et mobilités du 10 septembre 2026.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Donne son accord préalable, au titre de l'article L. 1524-5 alinéa 15 du CGCT, à la prise de participation directe de la SEM Citallios dans le capital des vingt (20) sociétés civiles de construction-vente (SCCV) dont les caractéristiques figurent à l'annexe 1 de la présente délibération, et à la souscription par la SEM Citallios des parts sociales correspondantes, aux pourcentages de participation mentionnés dans ladite annexe.

Article 2 : Donne son accord préalable, au titre de l'article L. 1524-5 alinéa 15 du CGCT, à la prise de participation indirecte de la SEM Citallios dans le capital des vingt (20) SCCV susmentionnées, réalisée par l'intermédiaire de la SAS Citallios Promotion, filiale à 100 % de la SEM, aux pourcentages de participation de Citallios Promotion mentionnés à l'annexe 1.

Article 3 : Donne son accord préalable, au titre de l'article L. 1524-5 alinéa 15 du CGCT, à la prise de participation directe de la SEM Citallios dans le capital des dix (10) sociétés par actions simplifiées (SAS) dont les caractéristiques figurent à l'annexe 2 de la présente délibération, et à la souscription par la SEM Citallios des actions correspondantes, aux pourcentages de participation mentionnés dans ladite annexe.

Article 4 : Donne son accord préalable, au titre de l'article L. 1524-5 alinéa 15 du CGCT, à la prise de participation indirecte de la SEM Citallios dans le capital des dix (10) SAS susmentionnées, réalisée par l'intermédiaire de la SAS Citallios Promotion, filiale à 100 % de la SEM, aux pourcentages de participation de Citallios Promotion mentionnés à l'annexe 2.

Article 5 : Précise que le présent accord porte sur la création des sociétés de projet et sur la souscription initiale de la SEM Citallios et de la SAS Citallios Promotion à leur capital, dans les conditions décrites aux annexes 1 et 2.

Article 6 : Prend acte que Citallios adressera aux collectivités actionnaires un rapport annuel sur l'ensemble de ses prises de participation, directes et indirectes, conformément aux dispositions de l'article L. 1524-5 du CGCT, rapport comprenant un état détaillé de la situation de chaque société de projet, intégrant les participations détenues tant par la SEM que par Citallios Promotion.

Article 7 : Habilite le Président ou son représentant à notifier la présente délibération à Citallios, à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre du présent accord préalable et, le cas échéant, à représenter Sain-Quentin-en-Yvelines dans les échanges avec la SEM relatifs au suivi de ces sociétés de projet.

Publié sur le site de la communauté d'agglomération : <https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr>

Adopté à l'unanimité par 75 voix pour

FAIT ET DELIBERE, SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

Lorrain MERCKAERT

«signé électroniquement le 14/10/26

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

ANNEXE 1

SOCIÉTÉS CIVILES DE CONSTRUCTION-VENTE (SCCV)

Prises de participation directes de la SEM CITALLIOS et indirectes via la SAS CITALLIOS PROMOTION

N°	Dénomination	Objet social	Capital social	% SEM CITALLIOS	% SAS CITALLIOS PROMOTION	Observations
1	SCCV CITALLIOS 21	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
2	SCCV CITALLIOS 22	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
3	SCCV CITALLIOS 23	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
4	SCCV CITALLIOS 24	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
5	SCCV CITALLIOS 25	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
6	SCCV CITALLIOS 26	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
7	SCCV CITALLIOS 27	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
8	SCCV CITALLIOS 28	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
9	SCCV CITALLIOS 29	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
10	SCCV CITALLIOS 30	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
11	SCCV CITALLIOS 31	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
12	SCCV CITALLIOS 32	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)

13	SCCV CITALLIOS 33	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
14	SCCV CITALLIOS 34	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
15	SCCV CITALLIOS 35	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
16	SCCV CITALLIOS 36	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
17	SCCV CITALLIOS 37	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
18	SCCV CITALLIOS 38	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
19	SCCV CITALLIOS 39	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
20	SCCV CITALLIOS 40	Acquisition, construction et vente en VEFA de logements	1 000 €	1 %	99 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)

Les montants et pourcentages figurant dans le présent tableau sont donnés à titre indicatif et pourront faire l'objet d'ajustements lors de la signature des statuts définitifs. Toutefois, l'intégralité du capital de chaque SCCV est détenue par la SEM CITALLIOS et la SAS CITALLIOS PROMOTION, filiale à 100 % de la SEM.

ANNEXE 2

SOCIÉTÉS PAR ACTIONS SIMPLIFIÉES (SAS)

Prises de participation directes de la SEM CITALLIOS et indirectes via la SAS CITALLIOS PROMOTION

N°	Dénomination	Objet social	Capital social	% SEM CITALLIOS	% SAS CITALLIOS PROMOTION	Observations
1	SAS CITALLIOS FONCIER 1	Portage immobilier principalement	1 000 €	99 %	1 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
2	SAS CITALLIOS FONCIER 2	Portage immobilier principalement	1 000 €	99 %	1 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
3	SAS CITALLIOS FONCIER 3	Portage immobilier principalement	1 000 €	99 %	1 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
4	SAS CITALLIOS FONCIER 4	Portage immobilier principalement	1 000 €	99 %	1 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
5	SAS CITALLIOS FONCIER 5	Portage immobilier principalement	1 000 €	99 %	1 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
6	SAS CITALLIOS FONCIER 6	Portage immobilier principalement	1 000 €	99 %	1 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
7	SAS CITALLIOS FONCIER 7	Portage immobilier principalement	1 000 €	99 %	1 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
8	SAS CITALLIOS FONCIER 8	Portage immobilier principalement	1 000 €	99 %	1 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
9	SAS CITALLIOS FONCIER 9	Portage immobilier principalement	1 000 €	99 %	1 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)
10	SAS CITALLIOS FONCIER 10	Portage immobilier principalement	1 000 €	99 %	1 %	Participation directe (CITALLIOS) et indirecte (CITALLIOS PROMOTION)

Les montants et pourcentages figurant dans le présent tableau sont donnés à titre indicatif et pourront faire l'objet d'ajustements lors de la signature des statuts définitifs. Toutefois, l'intégralité du capital de chaque SAS est détenue par la SEM CITALLIOS et la SAS CITALLIOS PROMOTION, filiale à 100 % de la SEM.

