



## RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES

# SCI LED&CO Filiale de la SEM SOREA (Département de la Savoie)

Exercices 2013 à 2018

Synthèse

Février 2022

## **AVERTISSEMENT**

Cette synthèse est destinée à faciliter la lecture et l'utilisation du rapport d'observations définitives de la chambre régionale des comptes, délibérées le 14 septembre 2021.

Seul le rapport engage la chambre.

La réponse au rapport est publiée à la suite du rapport, dans l'espace réservé.

## SYNTHESE

La société civile immobilière (SCI) LED & CO est une filiale de la société des régies de l'Arc (SOREA), société d'économie mixte locale de distribution d'électricité. Créée le 14 janvier 2015, elle gère un seul bien immobilier, constitué d'un entrepôt et d'une zone de bureaux, à Saint Remy de Maurienne. La création de la SCI et l'acquisition de ce bâtiment répondaient aux besoins de la SAS IDWATT, filiale alors en cours de constitution, dont l'activité de négoce d'éclairage LED nécessitait de disposer d'un entrepôt logistique.

Depuis sa création, la SCI est détenue par deux associés, la SEM SOREA, titulaire de 299 parts sociales, et M. Frédéric MARCHAND, titulaire d'une part sociale.

Aux termes des statuts, la SEM SOREA assure la gérance de la SCI LED & CO. La SOREA était représentée par son directeur général, M. Frédéric MARCHAND, jusqu'à l'éviction de ce dernier de la SEM au cours de l'été 2017. A la fois associé de la SCI en tant que personne physique et en même temps représentant la société gérante, M. Frédéric MARCHAND a ainsi cumulé jusqu'en juillet 2017 l'intégralité du pouvoir de décision concernant cette société et il détenait seul toutes les informations afférentes à sa gestion. Le titre de participation qu'il détenait avait vocation à être cédé à la SAS IDWATT, ce qui ne fut jamais fait.

En dépit de sa révocation de son mandat de directeur général de la SEM depuis juillet 2017, M. Frédéric MARCHAND était, en 2020, encore associé de la SCI.

Le processus d'acquisition des locaux a été rapide et, malgré les apparences, peu transparent. Si le conseil d'administration de la SOREA a validé l'achat du bâtiment, son choix a été orienté et la négociation du prix a été laissée à l'initiative de la direction générale. La décision prise n'a pas été la plus adaptée aux besoins de la société.

La SCI a réalisé d'importants aménagements au sein du bâtiment qu'elle a acquis. La nature et le montant de ces travaux n'ont pas fait l'objet d'une validation formelle et par la suite n'ont donné lieu à aucune information dans les rapports de gestion.

Dès 2017, la SCI a enregistré des loyers impayés de deux de ses filiales locataires, la SAS LUXOL et la SAS IDWATT. Suite à la mise en liquidation à compter de 2018 de la société IDWATT qui occupait une partie importante des locaux, la SCI dû trouver de nouveaux locataires pour pouvoir assurer son équilibre financier. La société LED & CO reste cependant fortement endettée alors que les revenus procurés par les locations à la SNCF ne sont garantis que jusqu'en 2023. La détention de cet entrepôt ne présente à ce jour aucun intérêt pour la SEM SOREA qui ne les occupe plus. Elle lui fait au contraire courir un risque financier en cas de vacance locative ou défaillance d'un locataire.

Les publications de la chambre régionale des comptes  
Auvergne-Rhône-Alpes  
sont disponibles sur le site internet des juridictions financières :  
<https://www.ccomptes.fr>

**Chambre régionale des comptes  
Auvergne-Rhône-Alpes**  
124-126 boulevard Vivier Merle CS 23624  
69503 Lyon Cedex 03

[auvergnerhonealpes@crtc.ccomptes.fr](mailto:auvergnerhonealpes@crtc.ccomptes.fr)

 [@crc\\_ara](https://twitter.com/crc_ara)