

Votants : 77

Convocation du Conseil d'Agglomération :  
le 18 juin 2024

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 24 juin 2024

### ATTRACTIVITÉ - SEMIE - AUTORISATION DE PRISE DE CAPITAL DANS LA FONCIÈRE DE REDYNAMISATION COMMERCIALE

#### Titulaires et suppléants présents :

Stéphanie ANTIGNY, Jérôme BALOGÉ, Annick BAMBERGER, Fabrice BARREAULT, Daniel BAUDOUIN, Jean-Michel BEAUDIC, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, Claude BOISSON, François BONNET, Marie-Christelle BOUCHERY, Cédric BOUCHET, Yamina BOUDAHMANI, Sophie BOUTRIT, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Alain CHAUFFIER, Clément COHEN, Olivier D'ARAUJO, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Emmanuel EXPOSITO, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Anne-Sophie GUICHET, Christophe GUINOT, François GUYON, Thibault HEBRARD, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Guillaume JUIN, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Anne-Lydie LARRIBAU, Gérard LEFEVRE, Philippe LEYSSENE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Marie-Paule MILLASSEAU, Marcel MOINARD, Lucy MOREAU, Aurore NADAL, Rose-Marie NIETO, Frédéric NOURRIGEON, Eric PERSAIS, Franck PORTZ, Claire RICHECOEUR, Nicolas ROBIN, Agnès RONDEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Johann SPITZ, Philippe TERRASSIN, Séverine VACHON, Yvonne VACKER, Nicolas VIDEAU, Florence VILLES, Valérie VOLLAND, Lydia ZANATTA.

#### Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Jeanine BARBOTIN à Dominique SIX, Ségolène BARDET à Romain DUPEYROU, Patricia DOUEZ à Franck PORTZ, Noélie FERREIRA à Florent SIMMONET, Elsa FORTAGE à Sébastien MATHIEU, Alain LECOINTE à Anne-Sophie GUICHET, Alain LIAIGRE à Olivier D'ARAUJO, Bastien MARCHIVE à Jérôme BALOGÉ, Elmano MARTINS à Gérard LEFEVRE, Corinne RIVET BONNEAU à Florent JARRIAULT, Mélina TACHE à Lucien-Jean LAHOUSSE.

#### Titulaires absents :

Christelle CHASSAGNE, Michel PAILLEY, Richard PAILLOUX.

#### Titulaires absents excusés :

Christian BREMAUD, Dany MICHAUD.

Président de séance : Jérôme BALOGÉ

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

### CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU LUNDI 24 JUIN 2024

#### ATTRACTIVITÉ - SEMIE - AUTORISATION DE PRISE DE CAPITAL DANS LA FONCIÈRE DE REDYNAMISATION COMMERCIALE

Monsieur **Gérard LEFEVRE**, Vice-Président Délégué, expose,

Sur proposition du Président,

Le Conseil d'Administration de la SEMIE, lors de sa séance du 5 mars 2021, a consigné la définition des nouvelles orientations de la SEMIE en termes de stratégie et de développement ainsi que le lancement d'études d'opportunités, de faisabilité technique, financière, juridique et organisationnelle, intégrant notamment la création d'une foncière de redynamisation commerciale.

Ces études de restructuration et de développement ont été conduites et étayées depuis 2021.

L'ensemble des livrables formalisant la trajectoire stratégique et financière de la société d'économie mixte ont fait l'objet de présentations agréées au fil des séances des 13 mai 2022, 11 octobre 2022, 6 mars 2023, 12 mai 2023, 27 octobre 2023, 15 février 2024 du Conseil d'administration de la SEMIE.

Le plan de développement stratégique de la SEMIE prévoyant la diversification de ses activités économiques a été validé par le Conseil d'administration, depuis son socle solide de société patrimoniale et de bailleur social vers un principe d'activités économiques assurant son objectif d'autonomisation financière.

Le projet de création de foncière s'inscrit dans un projet global de revitalisation du territoire, dont l'objectif principal est de faire « levier » pour accompagner la revitalisation des territoires ciblés et améliorer leur attractivité économique : par la mobilisation d'emprunts d'une part, et le co-investissement public-privé d'autre part.

La foncière de redynamisation intervient dans des domaines ciblés suivant :

- réhabilitation de zones commerciales et de friches commerciales ;
- réhabilitation / restructuration d'immeubles en centre-ville / bourg avec commerces en pied ;
- requalification de locaux commerciaux ;
- intervention sur les locaux tertiaires ;
- développement d'immobilier industriel ;
- aménagement économique du territoire.

L'intervention en matière d'habitat n'est envisagée que si elle est indissociable de l'actif économique ciblé (exemple des logements en étages de locaux commerciaux).

La foncière de redynamisation est un outil d'investissement stratégique maîtrisé par les collectivités, adossé à un partenariat de co-actionnaires privés. Elle intervient sur tout projet visant un investissement de redynamisation de centre-ville, de centre-bourg, de la commune, sur le volet des actifs économiques.

Elle est capable de traiter des projets incluant des logements, qu'elle revendra dès leur livraison. Pour les communes, c'est un outil efficace et rapide d'investissement. Tout au long du projet, la collectivité reste étroitement associée. La foncière, une fois capitalisée, est un outil d'investissement qui assure la gestion d'actifs sur des cycles d'environ 10 ans avant revente. La marge de rentabilité assurée par la rotation régulière des actifs permet d'asseoir un modèle économique de réinvestissement de la société sur le long-terme.

Le plan d'affaires de la foncière de redynamisation a été effectué sur une base de 14 actifs cibles. Cette liste n'est cependant pas figée, chaque engagement en investissement est soumis à des règles d'études et de présentation devant le comité d'engagement des actionnaires de la foncière. Le plan d'affaires de la structure est donc appelé à évoluer dans le temps, en fonction de l'évolution même des projets ciblés et des études de faisabilité détaillées adhoc, qui seront soumises.

Il est également rappelé que la foncière est autorisée par ses statuts à agir sur le territoire étendu aux limites du Département des Deux-Sèvres.

Néanmoins, la capitalisation initiale de la société répond à une vocation première d'investissement sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN). Elle pourra ainsi intégrer des actifs aujourd'hui non remontés en portefeuille d'opportunités, dans le cadre des objectifs visés et de la commercialité attendue des actifs.

Le modèle économique repose sur une doctrine de financement via l'emprunt et l'autofinancement (en fonds propres et compte courant d'associés) de sorte que chacun des actifs puisse assurer un niveau de loyers permettant de couvrir les charges liées aux charges d'investissements (CAPEX) et aux charges d'exploitation (OPEX).

Selon les dispositions de l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, « A peine de nullité, toute prise de participation directe d'une société d'économie mixte locale dans le capital d'une autre société fait préalablement l'objet d'un accord exprès des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires disposant d'un siège au conseil d'administration ou au conseil de surveillance en application du premier alinéa ».

L'accord préalable du Conseil municipal et du Conseil d'Agglomération est donc demandé sur le point suivant : l'acquisition par la SEMIE 51% des titres composant le capital social de la société « NOVIMMO DEVELOPPEMENT » en cours de constitution.

Les caractéristiques de cette foncière de redynamisation seraient les suivantes :

- Forme : société par actions simplifiée ;
- Montant du capital : 2 750 000 euros, libérable progressivement et pour moitié à la constitution ;

Objet social : La Société a pour objet de procéder, sur le territoire de l'agglomération de Niort à :

- l'étude et la sélection de tous projets immobiliers portant sur des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, principalement à usage de commerces, bureaux et activités artisanales, industrielles et de services ;

- l'acquisition, la construction, la réhabilitation, la rénovation, l'aménagement, la location, l'exploitation par voie de location, la gestion et la cession desdits biens immobiliers ;
- toute opération de désinvestissement portant sur lesdits biens immobiliers s'inscrivant dans une logique de gestion patrimoniale ;
- la prise de participation par tous moyens dans des sociétés civiles ou commerciales existantes ou à créer ayant un objet social se rattachant à des activités immobilières similaires à l'objet principal immobilier de la Société, ainsi que la gestion par tous moyens de ces participations par voie de cession, d'échange, d'apport ou autre ;
- la conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet social, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toutes conventions d'avances en comptes courants, l'octroi de toute garantie ou sûretés devant être consentie pour l'obtention de ces financements ainsi que la conclusion de toute convention de couverture de taux ;
- et plus généralement, toutes opérations juridiques, administratives, mobilières, immobilières, industrielles, commerciales et financières se rapportant directement ou indirectement à l'objet social principal ci-dessus défini, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

Le capital social, formé de 27 500 parts sociales de 100 euros chacune pour 2 750 000 euros au total, se répartit entre les actionnaires de la foncière comme suit :

- Pour la SEMIE, détention à hauteur de 51 % pour 14 025 parts sociales de 100 euros chacune, soit 1 402 500 euros.
- La Caisse des Dépôts et Consignations, détention à hauteur de 39%, pour 10 725 parts sociales de 100 euros chacune, soit 1 072 500 euros.
- Le Crédit Mutuel Océan, détention à hauteur de 10 %, pour 2 750 parts sociales de 100 euros chacune, soit 275 000 euros.

Le projet des statuts et le pacte d'actionnaires de la foncière de redynamisation sont joints en annexe.

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Autorise l'acquisition de 14 025 parts sociales pour 51% des titres composant le capital social de la foncière de redynamisation commerciale par la SEMIE.

Le Conseil d'Agglomération adopte à la majorité cette délibération.

Pour : 76

Contre : 1

Abstention : 0

Non participé : 0

**Aurore NADAL**

**Gérard LEFEVRE**

**Secrétaire de séance**

**Vice-Président Délégué**