

Département de Loir-et-Cher

BEAUCE VAL DE LOIRE
Communauté de Communes

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 2 juin 2022

L'an deux mille vingt-deux, le deux juin à dix-neuf heures, le conseil communautaire de la Communauté de communes Beauce Val de Loire s'est réuni en la salle de l'espace culturel à Mer, sous la présidence de monsieur Vincent ROBIN, 1^{er} vice-président.

Étaient présents :

Mmes et MM. Jean-François MEZILLE, Marc GAULANDEAU, Catherine BLOQUET-MASSIN, Olivier THEOPHILE, Jean-Yves GONIDEC, Jean-Michel SAUVAGE, Michel PEIGNANT, Catherine BAUDOIN, Stéphane MALANDAIN, Jean-Louis FESNEAU, Jean-Luc DUMOULIN, David ALBARET, Bruno DENIS, Astrid LONQUEU, Annie BERTHEAU, Arnaud BOTRAS, Jean COLY, Christophe ELIE, Gilbert FLURY, Christine HUET, Céline MILLET, Grégory MILLET, Martine NODOT, Vincent ROBIN, Maryline GAROT, Jean-Pierre ARNOUX, Françoise BOISSÉ, Joël NAUDIN, Xavier VROMMAN, Philippe BEAUJOUAN, Philippe HUGUET, Frédéric DEJENTE, Annie-Claude LEMAIRE, Jean-Marc LEROUX, Josiane BOURGOIN, Jacques BOUVIER.

Étaient absents excusés et ayant donné procuration :

Mmes et MM. Christelle PELLÉ, procuration donnée à Stéphane MALANDAIN ; Antoine BECK, procuration donnée à Jean-Louis FESNEAU ; Yvonnick BEAUJOUAN, procuration donnée à Mme Martine NODOT ; Aurore CASATI, procuration donnée à Annie BERTHEAU ; Marie DUBREUIL, procuration donnée à Vincent ROBIN ; Christian JUSTINE, procuration donnée à Pascal HUGUET ; Denis LAUBERT, procuration donnée à Françoise BOISSÉ, Florence DEPUICHAFFRAY, procuration donnée à Joël NAUDIN.

Étaient absents excusés :

Mmes et MM. Marc FESNEAU, Sandra LEMOINE-CABANNES, Yves CHANTEREAU, Pierre DEPUYMALY, Guy TERRIER.

Date de la convocation : 25 mai 2022

Nombre de conseillers en exercice :
50 titulaires et 25 suppléants

Titulaires présents : 36
Suppléants votants : 0
Pouvoirs : 8
Total votants : 44

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte.

Mme Catherine BLOQUET-MASSIN a été désignée secrétaire de séance.

Délibération : DEV ECO_DEL_2022_88

Objet : Avenant au pacte d'actionnaire – Société d'Economie Mixte (SEM) « Territoire développement »

Le président quitte la salle lors de l'examen de cette délibération et délègue provisoirement la présidence de la séance à M. Vincent ROBIN, 1^{er} vice-président.

M. Frédéric DEJENTE, vice-président en charge du développement économique, expose :

Considérant que depuis 2013, la CCBVL est actionnaire de la SEM Territoire et Développement ;

Considérant que cette prise de participation a permis à la CCBVL de faciliter l'installation de l'entreprise TRECA/ Centre Bedding au sein du local qu'elle utilise actuellement et qu'elle loue à la SEM Territoire et Développement ;

Considérant que consécutivement à la sortie de la Ville de Blois du capital de Territoires Développement, de l'entrée de nouvelles Communautés de Communes au capital de Territoires Développement, à différents changements de représentant, à une demande de la Région Centre Val de Loire d'adapter la participation des communautés de communes au capital de Territoire Développement en fonction de la taille de l'intercommunalité, une mise à jour du pacte d'actionnaires de la SEM s'avérait nécessaire ;

Considérant que lors de sa 61^{ème} séance en date du 4 mars 2022, le Conseil d'Administration a présenté et validé une nouvelle rédaction de ce pacte et de son plan d'affaires prévisionnel dont une copie est annexée ;

Considérant que plus spécifiquement, l'article 5.3 « Critères de sélection des opérations » qui intègre une plus grande souplesse dans les critères de sélection, a été modifié ainsi qu'il suit :
« 5.3 - Critères de sélection des opérations

Le Comité technique examine et se prononce sur les dossiers des opérations qui lui sont soumis sur la base notamment des critères de sélection cumulatifs suivants en conformité avec l'objectif global de rentabilité du plan d'affaires :

- Respect des critères précisés par l'article 2 ci-dessus ;
- Le financement de chaque opération nouvelle sera assuré partiellement par auto-financement, au moyen de fonds propres de la Société, dans une proportion que les parties au présent pacte fixent minimum à 20-25%, le solde étant assuré par tout autre moyen adéquat ; emprunts, subventions, etc ;
- Les opérations examinées par le comité technique et soumises pour avis devront présenter un état de pré-commercialisation représentant entre 30 et 50% du potentiel de location ou de vente de l'immeuble. Des dérogations seront toutefois possibles et examinées au cas par cas ;
- Chaque opération devra présenter un compte de résultat prévisionnel et un compte prévisionnel de trésorerie garantissant un TRI de 6% ;
- Un rendement brut locatif (RBL) prévisionnel minimum de 6% pour les opérations de construction neuve ;

- Un rendement brut locatif (RBL) prévisionnel de 8% pour les opérations de réhabilitation d'immeubles de plus de 10 ans d'ancienneté ;

Considérant que sur avis du comité technique, des dérogations seront néanmoins possibles dans le cas d'une opération présentant des risques locatifs faibles du fait de la qualité de l'emplacement, de la réversibilité de l'immeuble, de l'engagement de la collectivité pour une prise à bail ou d'un enjeu économique exceptionnel pour le développement d'un territoire. » ;

- Considérant que chaque opération devra présenter :
 - Des loyers en cohérence avec les prix du marché
 - Des charges récupérables définies ainsi qu'il suit : les coûts financiers et travaux de mise en conformité des locaux loués qui seraient prescrits par l'autorité administrative et/ou rendus nécessaires par l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation administrative portant sur le clos et le couvert, les équipements structurants des bâtiments loués (ascenseurs, installations de chauffage et de ventilation, distribution primaire des fluides, etc.) et dans certains cas la taxe foncière pourront rester à la charge du bailleur, à l'inverse, les autres charges du bailleur (assurance, propriétaire, gestion technique, taxe foncière le cas échéant, entretien, ...) seront refacturés au preneur et dans le cadre de la législation en vigueur. Les charges et travaux liés à l'activité exercée par le preneur (cloisonnement, agencements, etc.) et tous travaux nécessités par l'activité exercée par le preneur (remise aux normes) lui seront intégralement facturés ;
- Considérant que la Société ne porte pas le risque de construction, ses acquisitions immobilières se font dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), d'une vente d'un immeuble achevé ou d'un contrat de Promotion Immobilière (CPI) lorsque la Société est propriétaire du terrain d'assiette ou titulaire de droits réels sur le terrain d'assiette des immeubles considérés ;
- Considérant que dans le cas d'acquisitions d'immeubles devant faire l'objet d'une extension ou d'une restructuration lourde, la Société se portera acquéreur de l'immeuble et pourra réaliser si nécessaire les travaux ;
- Considérant que d'une manière générale, la Société ne pourra acquérir des immeubles dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage directe ou d'une maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- Considérant qu'en cas de programme « clés en main », c'est-à-dire un immeuble destiné à un preneur identifié, l'opération ne pourra être engagée tant que la promesse de bail n'aura pas été signée ;
- Considérant que les programmes réalisés devront répondre aux meilleures normes en matière d'efficacité énergétique ;

Considérant que par ailleurs, toutes les garanties possibles devront être exigées des investisseurs devant bénéficier de l'opération, mise en place préalable du financement pour les non-actionnaires, cautions des dirigeants, hypothèque ou toute autre garantie appropriée ;

Considérant que dans le cas où l'investisseur immobilier serait porté par une filiale de la Société ou par une participation constituée à cet effet ou déjà préalablement constituée, l'investissement immobilier porté par cette filiale devra respecter les dispositions du présent article.

Considérant, en outre, que préalablement à toute prise de participation dans une autre société, la Société devra s'assurer de pouvoir disposer a minima de 20% des droits de vote au sein des organes de direction et de gestion de cette société ;

Considérant que l'ensemble de ces critères pourront exceptionnellement être adaptés pour tenir compte de situations particulières et stratégiques, ne remettant pas en cause l'équilibre global de la Société ;

Considérant que par ailleurs, la collectivité ayant la compétence économique dont dépend le projet, devra procéder à un apport en fonds propres sous forme d'avance en compte courant transformable en capital ou d'entrée directe au capital de la SEM Territoires Développement ou encore sous forme d'apport en foncier ou immobilier correspondant au projet identifié ;

Considérant que cette participation sera modulée selon la taille de l'intercommunalité :

- < ou égale à 15 000 habitants : 5% du coût total du projet
- De 15 001 à 30 000 habitants : 7.5% du coût total du projet
- > ou égale ou 30 001 habitants : 10% du coût total du projet ;

Considérant, enfin, que les études de faisabilité permettant de dimensionner le projet et d'estimer son coût prévisionnel ainsi que le montant du loyer, seront co-financés en trois tiers répartis entre l'entreprise bénéficiaire du bâtiment, la collectivité ayant la compétence économique recevant le projet et la Région Centre Val de Loire ».

Pour rappel ; le Pacte d'actionnaires a pour objet de :

- Déterminer le champ d'intervention de la SEM dans le cadre d'un plan d'affaires prévisionnel,
- Fixer les règles de gouvernance de la SEM
- Définir les règles d'engagement et de désengagement des opérations d'investissement
- Préciser les règles de suivi du plan d'affaires, du budget du patrimoine de la SEM
- Fixer les normes relatives au niveau des capitaux propres et à la rémunération des actionnaires,
- D'établir les règles et conditions des titres et de sortie de la SEM

Le conseil communautaire, après avoir délibéré et comptant deux abstentions, décide :

Abstentions : M. Jean COLY et M. Christophe ELIE

- **D'AUTORISER** le 1^{er} vice-président à signer le pacte d'actionnaires modifié accompagné de son plan d'affaires prévisionnel dont les termes ont été arrêtés au 4 mars 2022.
- **D'AUTORISER** le 1^{er} vice-président à signer tout document relatif à ce dossier et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour copie conforme, et par délégation du président,

le 08/06/2022



Le 1^{er} vice-président, Vincent ROBIN