
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 21 décembre 2021.

Régulièrement convoqué le 14 décembre 2021

Le 21 décembre 2021 à 18 heures 30,

Le Conseil Municipal s'est réuni au Palais des Congrès Charles Aznavour sous la présidence de M. Julien CORNILLET.

Présents (es) : Mme Ghislaine SAVIN, M. Karim OUMEDDOUR, M. Jean-Michel GUALLAR, Mme Emeline MEHUKAJ, M. Cyril MANIN, Mme Fabienne MENOVAR : Adjoints au Maire. M. Norbert GRAVES, Mme Anne BELLE, M. Jacques ROCCI, M. Philippe LHOTTELLIER, Mme Vanessa VIAU, M. Julien DECORTE, M. Laurent CHAUVÉAU, M. Dorian PLUMEL, M. Nicolas DELOLY, Mme Demet YEDILI, M. François COUTOS-THEVENOT, M. Christophe ROISSAC, M. Karim BENSID-AHMED, Mme Cécile GILLET, M. Laurent MILAZZO, M. Laurent LANFRAY, Mme Patricia BRUNEL-MAILLET

Pouvoirs : Mme Marie-Christine MAGNANON (pouvoir M. Julien CORNILLET), M. Éric PHÉLIPPEAU (pouvoir M. Julien DECORTE), M. Chérif HEROUM (pouvoir M. Norbert GRAVES), Mme Sylvie VERCHÈRE (pouvoir Mme Emeline MEHUKAJ), Mme Pauline CABANE (pouvoir M. Jean-Michel GUALLAR), Mme Danièle JALAT (pouvoir M. Philippe LHOTTELLIER), Mme Catherine MATSAERT (pouvoir M. Jacques ROCCI), Mme Florence VINENT (pouvoir M. Cyril MANIN), Mme Sandrine MAGNETTE (pouvoir M. Nicolas DELOLY), M. Vincent PERROUX (pouvoir M. Karim OUMEDDOUR), M. Jérôme BEAUTHÉAC (pouvoir M. Dorian PLUMEL), Mme Chloé PALAYRET-CARILLION (pouvoir Mme Fabienne MENOVAR), M. Jean-Frédéric FABERT (pouvoir M. François COUTOS-THEVENOT), Mme Aurore DESRAYAUD (pouvoir M. Laurent MILAZZO), Mme Françoise CAPMAL (pouvoir M. Laurent LANFRAY)

Secrétaire de Séance : Mme Emeline MEHUKAJ

1.12 - PRÉPARATION À LA CRÉATION D'UNE SEM FONCIÈRE - DÉLIBÉRATION D'INTENTION DE LA VILLE DE MONTÉLIMAR

Monsieur Julien CORNILLET, Maire, Rapporteur, expose à l'assemblée :

À l'image de nombreuses villes moyennes, et malgré une certaine dynamique - particulièrement démographique - la ville de Montélimar souffre d'une dévitalisation de son centre-ville. En 2018, Montélimar intègre le dispositif « Action Cœur de Ville » (ACV) qui permet de mobiliser des moyens en faveur de l'attractivité des cœurs de ville et notamment de diversifier l'offre de logements et réduire la vacance, favoriser un développement économique et commercial équilibré, accroître l'offre culturelle et les équipements touristiques, développer l'accessibilité et la mobilité... C'est avec cette volonté que la ville de Montélimar s'est engagée dans une démarche d'acquisitions de locaux et d'immeubles en centre-ville.

Cette stratégie de développement territorial doit également pouvoir se développer et profiter à l'ensemble du territoire de l'Agglomération. La désignation de la commune de Cléon d'Andran, en tant que « Petite Ville de Demain » par l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires s'inscrit dans cette dynamique.

Les communes de l'Agglomération ont ainsi identifié des besoins en ingénieries techniques et financières afin de mener à bien des projets immobiliers structurants de leur territoire (pôles médicaux, pôles commerciaux de proximité, habitat, tourisme, etc.).

Elles souhaitent par ailleurs conserver la maîtrise de ces opérations (financière, usage des locaux, animation...), depuis leurs phases de conception jusqu'à leurs exploitations.

Aussi, dans ce cadre, la ville de Montélimar et l'agglomération Montélimar-Agglomération s'interrogent sur l'opportunité et la faisabilité de la création d'une foncière qui pourrait agir à l'échelle des communes de l'Agglomération en faveur de la revitalisation et du dynamisme du territoire, par des actions de promotion immobilière et de gestion de biens sur la durée.

A ce jour, les principaux éléments de réflexion sont les suivants :

- le jeu des acteurs en présence permet de délimiter un contour :

- EPORA peut porter sur le temps court des terrains ou des immeubles à la demande des collectivités locales sans intervenir sur les phases de construction / réhabilitation ;

- MAH, le bailleur social de la Ville et de l'Agglomération, a pour mission prioritaire le développement du logement social et la réhabilitation de son parc. Il gère certains commerces des bas d'immeubles sociaux ;

- Les acteurs privés peuvent réaliser au coup par coup des opérations en promotion-rénovation, mais ils n'interviennent pas sur tous les sites (sélection en fonction de leurs intérêts et de leur rentabilité au détriment parfois de certains sites moins valorisables à court terme) et ne permettent pas de piloter et maîtriser la redynamisation, ni de garantir dans le temps l'usage de ces locaux et leur complémentarité ;

- La SPL Montélimar Agglo-Développement intervient pour le compte de ses deux actionnaires que sont la ville de Montélimar et Montélimar-Agglomération.

Elle est titulaire de concessions d'aménagement et de mandats pour accompagner de façon agile les collectivités dans le pilotage de leurs projets. Son objet social, très large en matière d'aménagement du territoire, permettrait de lui confier une concession de redynamisation du centre-ville de Montélimar pour assurer une coordination et un pilotage d'ensemble.

Elle ne peut cependant intervenir que pour ses actionnaires publics et ne peut donc pas profiter des capitaux propres des acteurs privés, au premier rang desquels la Banque des Territoires. Elle ne peut pas non plus créer de filiales thématiques ou spécifiques à certaines opérations, limitant ainsi sa capacité d'innovation dans le montage de partenariats créateurs de valeur au bénéfice du territoire.

- il manque donc une structure, maîtrisée par la collectivité, qui acquière, rénove ou construit et porte sur le long terme des biens au-delà du pilotage stratégique par la collectivité :

Quelle que soit la solution retenue, la collectivité a intérêt à externaliser un tel outil. Les avantages sont nombreux : nouveau métier à part entière qui n'existe pas à ce jour dans la Collectivité, besoin de souplesse dans la gestion des compétences, apports de fonds propres par des partenaires privés et partage de risques, gestion en mode projet, agilité, réactivité, process simplifiés...

- sur le plan opérationnel, différentes structures juridiques sont susceptibles de porter les activités d'une foncière :

Des études ont été lancées avec le concours de la Banque des Territoires afin de mieux cerner les choix qui s'offrent à la collectivité et d'affiner la liste et le contenu des opérations prioritaires.

De nombreux véhicules juridiques existent et ont été éprouvés sur le territoire national en lien avec le dispositif Action Cœur de Ville. Certains présentent des limites par leur nature ou leur utilisation exclusive : à titre d'exemple la SEMOP centre-ville n'est pas adaptée car elle est rigide et longue à mettre en place alors que les interventions de revitalisation demandent beaucoup de souplesse et d'adaptabilité ; d'autres outils peuvent être ponctuellement pertinents comme une SAS thématique ou spécifique à un projet particulier, mais nécessite au préalable l'existence d'une SEM.

- une grappe d'outils avec une SEM foncière et des filiales au service du territoire et un pilotage d'ensemble par la collectivité, via la SPL le cas échéant, sur les projets le nécessitant, permet d'articuler une réponse plus complète et un pilotage d'ensemble de la démarche. Il permet également de mutualiser les moyens humains et matériels affectés aux opérations confiées à la SPL et à la SEM via la constitution d'un GIE (groupement d'intérêt économique) et de limiter ainsi les coûts de structure.

L'outil société d'économie mixte (SEM) apparaît comme la formule la mieux adaptée à une gestion patrimoniale dynamique, car il permet :

- de garder la maîtrise des choix stratégiques ;
- une implication effective des collectivités dans la gouvernance (Assemblée générale, Conseil d'administration et Comité d'engagement avec présence systématique et droit de vote du représentant de la commune sur laquelle un nouveau projet est envisagé) ;
- de substituer aux subventions ponctuelles sur projets, un investissement créateur de valeurs pour la collectivité ;
- de bénéficier d'un effet de levier en accueillant des actionnaires financiers tel que la Banque des territoires et des établissements bancaires qui pourront assumer jusqu'à 49 % du poids des fonds propres ;
- une souplesse en termes de contractualisation pour nouer, en aval, des partenariats avec les investisseurs, promoteurs, constructeurs et exploitants sur des dossiers spécifiques et encadrés ;
- de prétendre aux dispositifs d'aides nationales (ANCT, ANAH, fonds friches, Action Logement, ...) en bénéficiant de leurs meilleures conditions ;
- l'accompagnement des projets innovants ;
- une grande évolutivité et agilité de la structure.

Sur le fondement du constat ci-dessus, la ville de Montélimar et Montélimar-Agglomération souhaitent ainsi travailler à la préparation et à la mise en place du tour de table des actionnaires qui sera soumis aux organes délibérants de la ville de Montélimar et des autres actionnaires publics et privés. Il en va de même des statuts et des modalités spécifiques d'organisation qui seront formalisées dans le pacte d'actionnaires.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1521-1, L.1522-2, L.1522-3, L.1522-4, L.1522-5

Vu le Code du commerce,

Après avoir entendu l'exposé précédent,

Après en avoir délibéré, **À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS**

DÉCIDE :

- **D'ACTER** le principe de la mise en place d'une SEM foncière,
- **DE POURSUIVRE** le travail engagé et d'autoriser Monsieur le Maire de Montélimar ou son représentant à entreprendre toutes les études et démarches nécessaires à la recherche de co-investisseurs privés pour arrêter le tour de table des actionnaires (liste et niveau de participation) et proposer au conseil des statuts, un pacte d'actionnaire et un niveau de capitalisation adapté au Plan à Moyen Terme (PMT) de la structure à créer,
- **DE DONNER** tous pouvoirs au Maire ou à son représentant afin de prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération, y compris pour accomplir toutes les formalités requises et notamment la signature de tous actes et demandes ainsi que le paiement des sommes nécessaires aux différentes formalités,
- **DE CHARGER** Monsieur le Maire ou son représentant de signer tous les documents afférents et de prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux (2) mois à compter de sa transmission au représentant de l'État dans le département et de sa publication.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus,

Ont signé les membres présents,

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME

Fait en Mairie, le 22 décembre 2021

Le Maire,

Julien CORNILLET

