

Atelier thématique "LES FONCIÈRES DE REDYNAMISATION »

du jeudi 22 avril 2021 de 9 à 11h.

Villes
au Carré
Centre - Val de Loire



Organisé par : Villes au Carré

A destination des : Chef.fes de projet Action Cœur de Ville de la région Centre-Val de Loire et des partenaires.

Les outils d'économie mixte au service d'un territoire



Société d'économie mixte
du pays de Vierzon



Société publique locale
ingénierie aménagement territorial

Structuration de la SEM & SPL par type d'opération



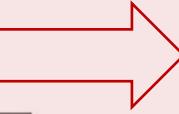
Aucun salarié : mise à disposition de 2 salariés de la SEMVIE



CONSEIL ADMINISTRATION
Société publique locale
Ingénierie aménagement territorial (SPLIAT)



CONSEIL ADMINISTRATION
Société d'économie mixte du Pays de Vierzon (SEMVIE)



**5 Salariés CDI temps plein
4 Concessions**



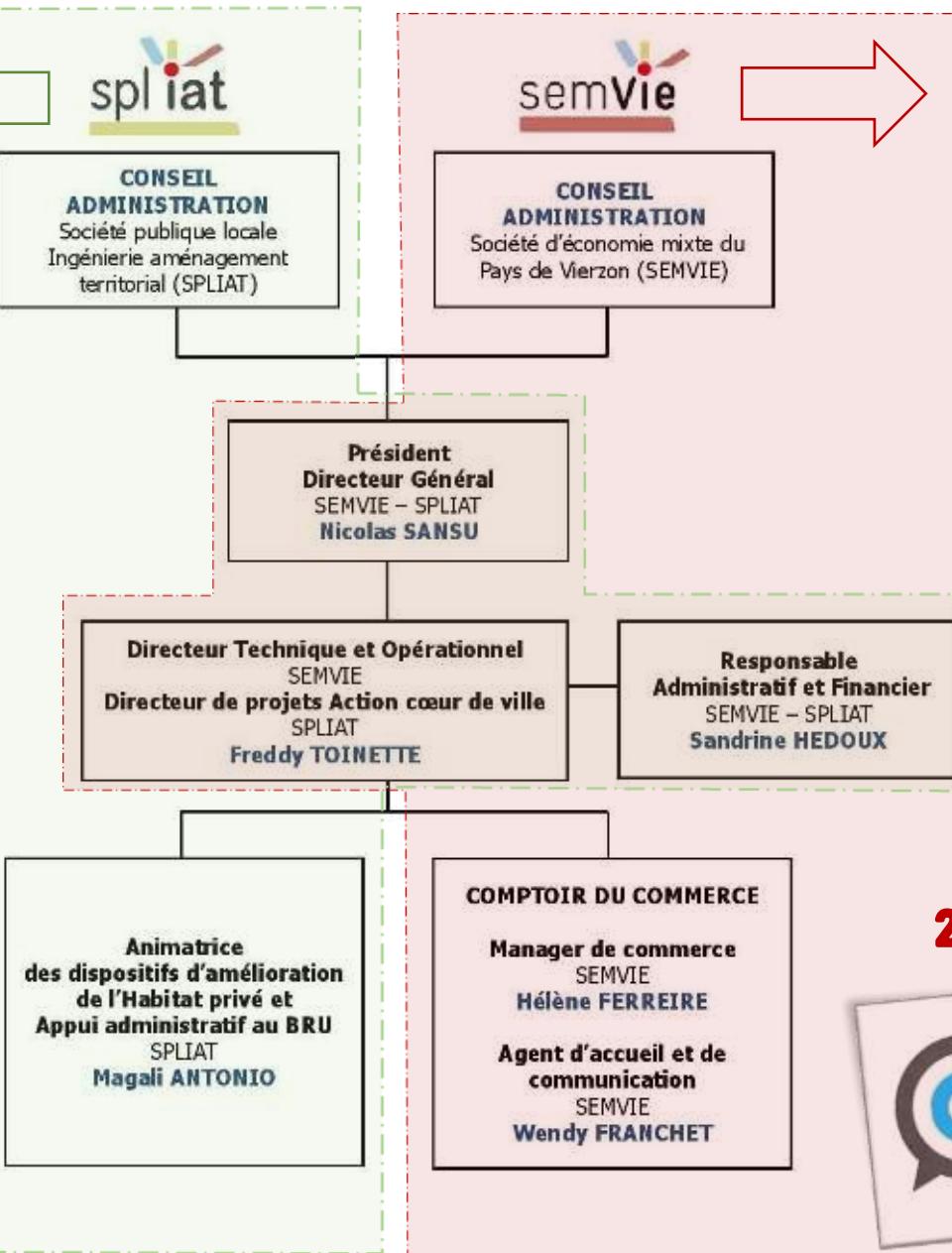
Maison des Cultures Professionnelles



8 Opérations en fonds propres

PRO660-Redcost
PRO670-Emprise LFM
PRO700-Véolia au Parc Technologique
PRO710-16 République / EIGHTEEN
PRO720-13 République / AVARA
PRO730-9 Gallerand / LA VITRINE
PRO740-8 République / Ex GALERIES
PRO750-30b République / ARMOD2

**2 Missions d'ingénierie par contrats d'AMO
(Assistance à Maîtrise d'Ouvrage)**



2 Prestations de services



La SEMVIE préfiguratrice des foncières de redynamisation



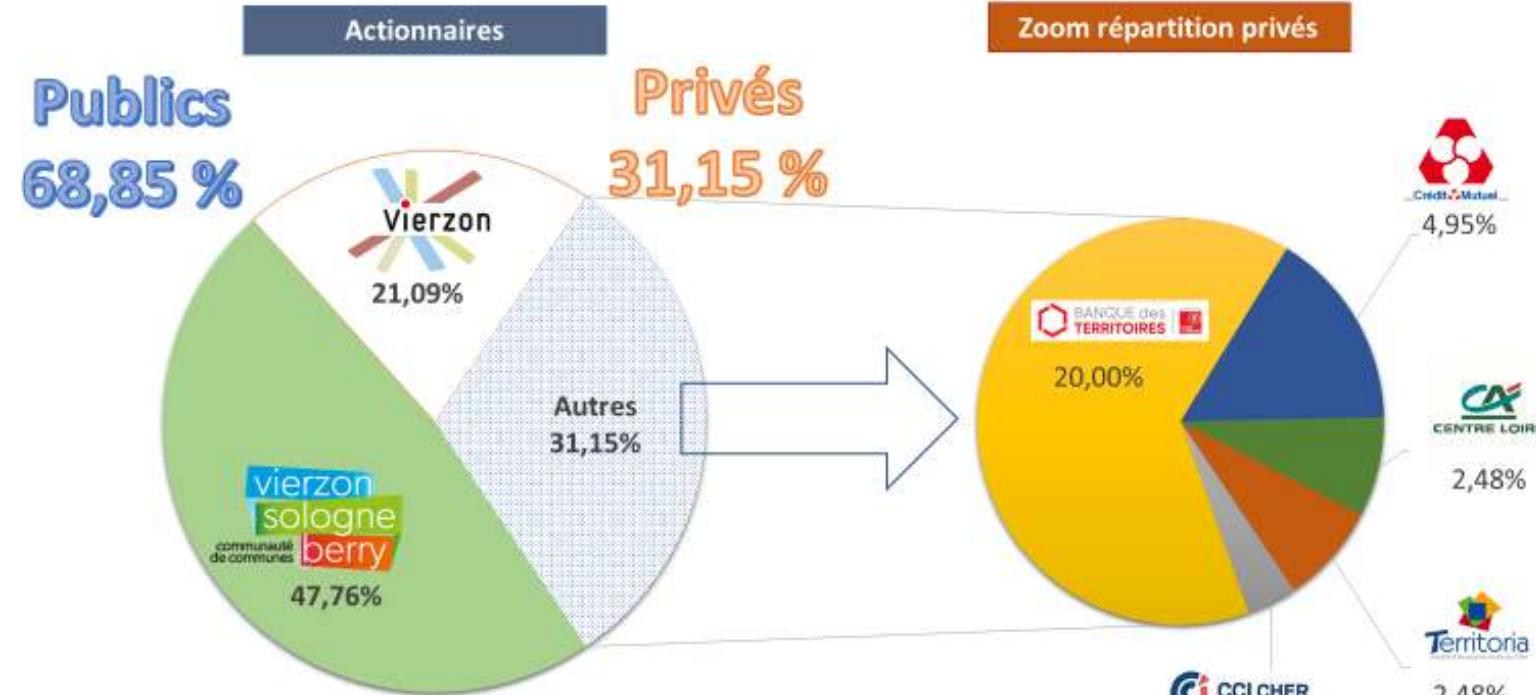
Dans le cadre du plan **Action cœur de ville** et plus précisément la **reconquête de friches commerciales**. Dès 2016 la banque des territoires (BDT) a fait le constat que la ville disposait déjà d'une **stratégie d'intervention viable** mais n'avait pas les moyens concrets pour passer au stade opérationnel (**absence d'EPF**, interruption de la concession d'aménagement contractée avec la SEM départementale, **absence d'outil d'intervention viable en centre-ville en mesure de porter des opérations déficitaires** et d'intervenir dans des situations complexes...).



Afin de minimiser l'impact sur les collectivités et **plutôt que de créer un nouvel outil**, il a été décidé de s'appuyer sur un outil existant la **SEMVIE**. Ainsi, sur la base d'un prévisionnel d'investissement à moyen terme (PMT) qui sera livré fin janvier 2021, il est prévu que la **Banque des Territoires**, actionnaire de la SEMVIE depuis 2019 par le rachat des parts de la BPI, **injecte de nouveaux capitaux afin de permettre l'augmentation du capital** en fonction du volume d'investissement prévu et répondre aux objectifs de revitalisation.



Contribution à l'augmentation du capital : Qui ? Combien ? Pourquoi ?



Coefficient d'endettement =
Fonds propres / Dette

Le taux d'endettement cible est de 1 ce qui signifie que le financement des investissements est à 50/50 du prêt bancaire et des fonds propres

Ratio d'indépendance financière =
Fonds propres - Subvention
Valeur nette comptable (VNC)

Règle financière à respecter pour l'augmentation du capital: il faut que les fonds propres soient supérieurs ou égal à 30% de la valeur nette comptable

 BANQUE des
TERRITOIRES | 
Entrée & Achat Augmentation 20 %
37 000 € 326 000€

 + 280 000€
 + 130 000€

 Porter l'investissement estimé à 2 598 351 € HT qui sera validé par le PMT

AX2-02 : OUTIL DE PORTAGE et CAPITALISATION SEM LOCALE

ZOOM SUR...

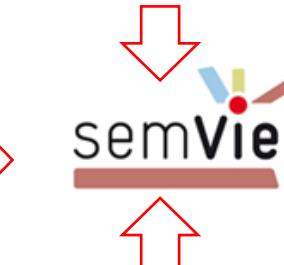


L'**ENJEU** du futur **PACTE D'ACTIONNAIRE** avec la BDT est de pouvoir **PORTER DU DÉFICIT** sur des opérations complexes situées en hyper centre-ville mais **ÉQUILIBRER** le résultat net avant impôt avec des opérations rentables c'est la condition sine qua non d'une pérennité de la SEMVIE.

L'effort d'investissement est porté par la SEMVIE. Concernant les acquisitions par voie de préemption des collectivités locales, la SEMVIE rachète aux collectivités à l'euro près des opérations (**acquisition + frais + travaux - déduction du FCTVA et des subventions perçues**) pour les porter sur le long terme (maxi 15 ans) et percevoir les subventions



CCA1 328 600 €
CCA2 650 500 €
Prêt court terme 1 016 000 €



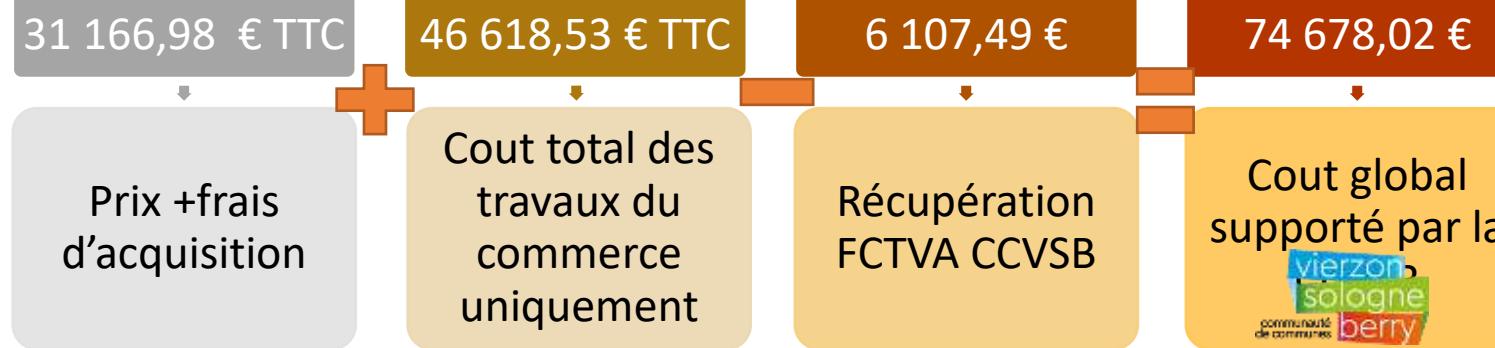
ANRU	vierzonsologne communauté de communes	Subvention ANRU	400 000 €
		Subvention CCVSB	260 344 €

NPNRU

Zoom sur une opération SEMVIE avec la CCVSB?



Immeuble 18 place du Maréchal FOCH
Référence cadastrale – CV261



Le prix de cession à la SEMVIE est donc de 74 678,02 € net vendeur

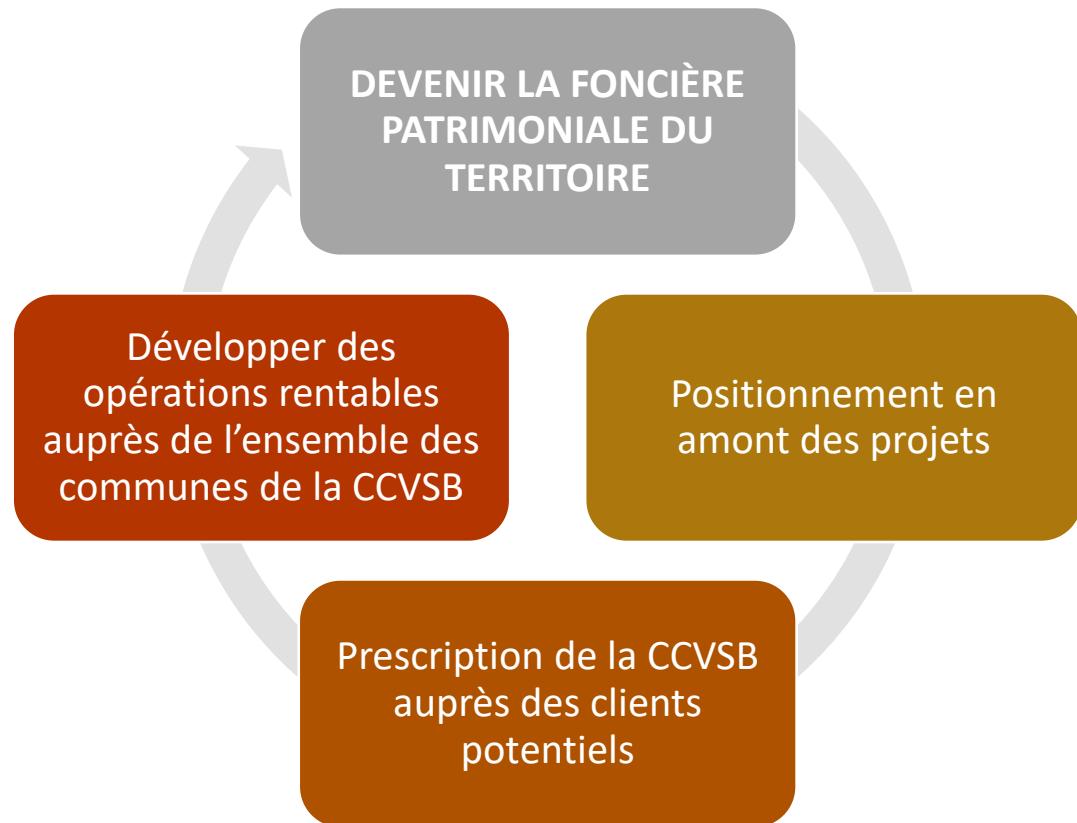


Compte tenu du loyer à 300 € TTC/mois, la SEMVIE portera un déficit de 34 272 € pour lequel elle sollicite une subvention de 50 % auprès de la Région CVL
Elle vendra le bien à la valeur nette comptable en priorité au porteur du commerce

SEMVIE (& SPLIAT) : articulation avec Dev. Eco. CCVSB ?



La SEMVIE doit être considérée comme l'acteur naturel de toute action publique de l'intercommunalité requérant une intervention opérationnelle dans l'animation économique, l'ingénierie et la gestion patrimoniale publique.



- A. Construction d'équipements publics pour tous les acteurs publics du territoire (communes, CC, administrations...)
- B. Acquisition et remise sur le marché des immeubles économiques, commerciaux et d'habitation (hors logement social) sur le territoire communautaire
- C. Revitalisation commerciale des centres-bourgs et du cœur de ville de Vierzon (animation commerciales, accompagnement porteurs de projets...)
- D. Promotion, suivi et animation des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat privé si le souhait est développer une OPAH intercommunale (3 ans).

Merci pour votre attention



Contact : Freddy TOINETTE / 06 73 95 45 79
freddy.toinette@semvie.fr