

Atelier thématique "LES FONCIÈRES DE REDYNAMISATION » du jeudi 22 avril 2021 de 9 à 11h.



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 Prestations de services



Société publique locale
Ingénierie Aménagement territorial
S.A. à conseil d'administration au capital de 37 000 €
Existe depuis 3 ans création le 17 mars 2017
Chiffre d'affaires 2019 de 120 100 €

Actionnaires
Vierzon 50% 50%
 

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



**Président
Directeur Général
SEMVIE – SPLIAT
Nicolas SANSU**

**Directeur Technique et Opérationnel
SEMVIE
Directeur de projets Action cœur de ville
SPLIAT
Freddy TOINETTE**

**Responsable
Administratif et Financier
SEMVIE – SPLIAT
Sandrine HEDOUX**

**Animatrice
des dispositifs d'amélioration
de l'Habitat privé et
Appui administratif au BRU
SPLIAT
Magali ANTONIO**

COMPTOIR DU COMMERCE

**Manager de commerce
SEMVIE
Hélène FERREIRE**

**Agent d'accueil et de
communication
SEMVIE
Wendy FRANCHET**

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...).

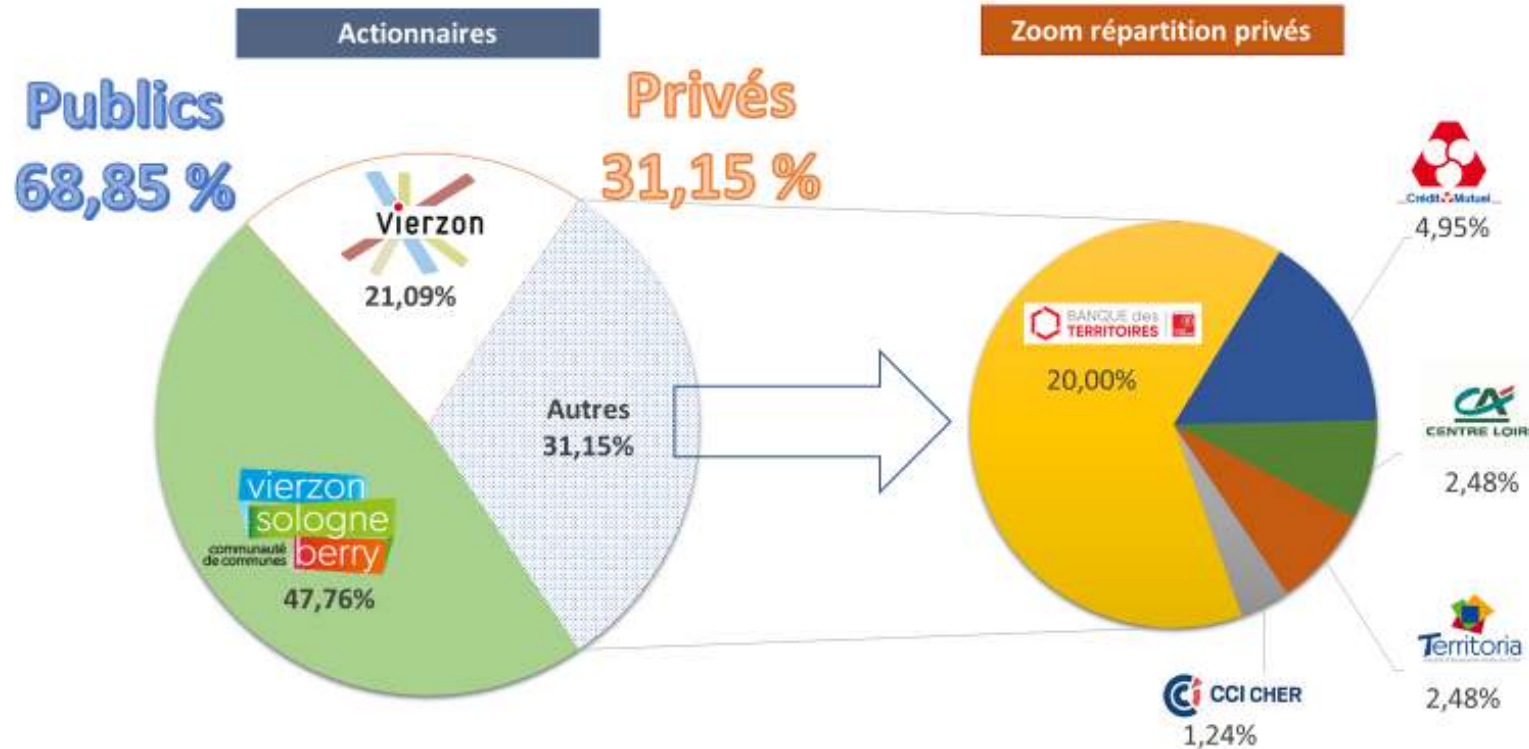


Budget prévisionnel pour
19 opérations identifiées
2 598 351 € HT

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



Entrée & Achat
37 000 €

Augmentation 20 %
326 000€



280 000€



130 000€



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

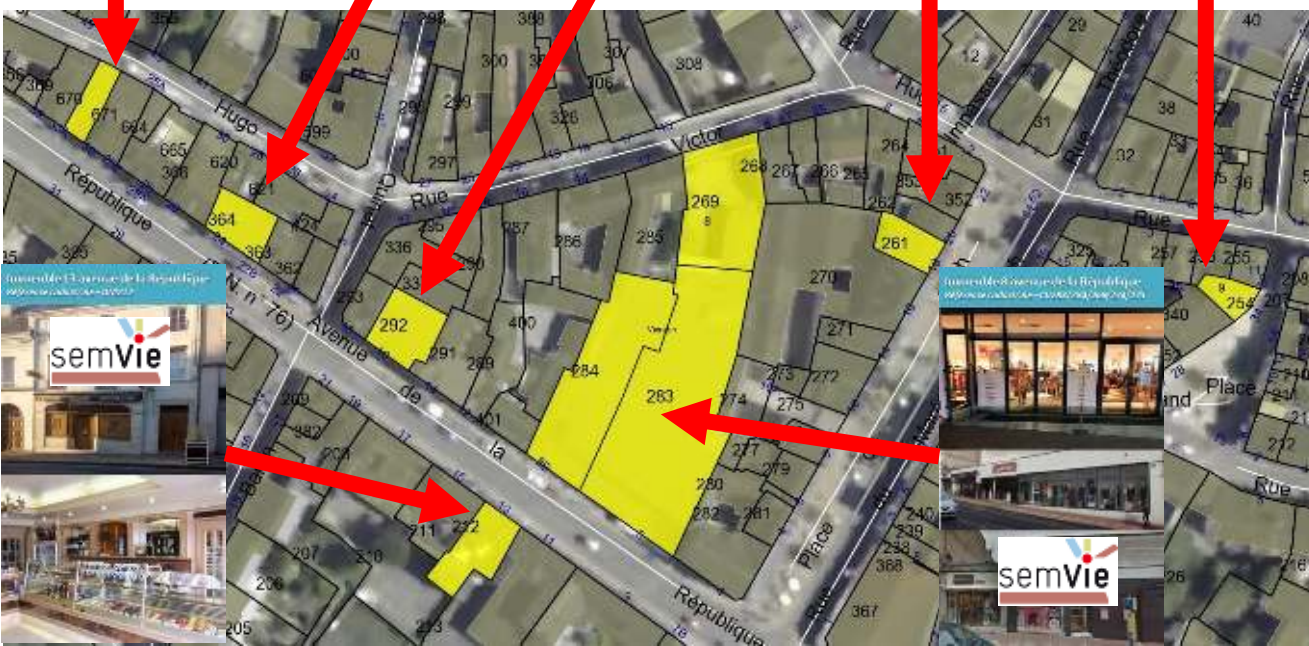
ZOOM SUR...

AX2-02 : OUTIL DE PORTAGE et CAPITALISATION SEM LOCALE



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 €

Rachat ANCT
AVARA & Galeries



Fond Revitalisation
421 593 €



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



31 166,98 € TTC

Prix +frais
d'acquisition

46 618,53 € TTC

Cout total des
travaux du
commerce
uniquement

6 107,49 €

Récupération
FCTVA CCVSB

74 678,02 €

Cout global
supporté par la
vierzonn
sologne
communauté
de communes
berry

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

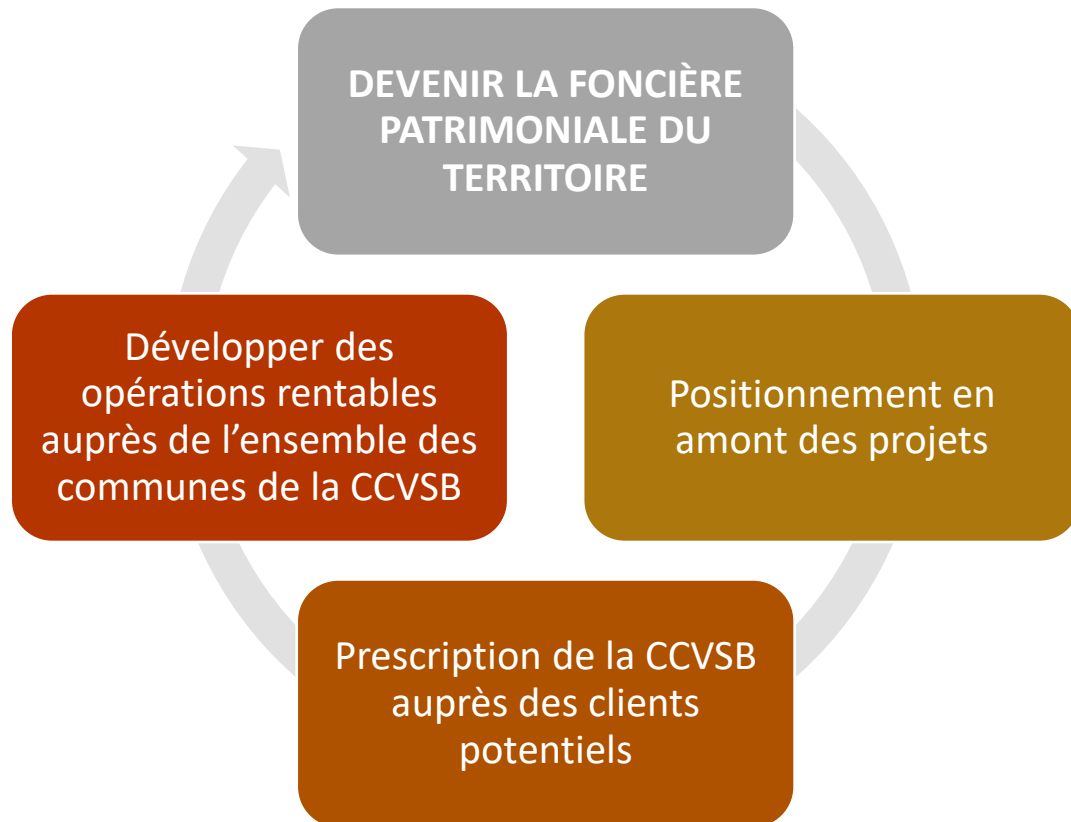


Compte tenu du loyer à 300 € TTC/mois, la SEMVIE portera un déficit de 34 272 € pour lequel elle sollicite une subvention de 50 % auprès de la Région CVL
Elle vendra le bien à la valeur nette comptable en priorité au porteur du commerce

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