



Votants : 63

Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 23 juin 2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 29 juin 2023

AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE - HABITAT - URBANISME FONCIER - SEMIE - AUTORISATION DE PRISE DE CAPITAL DANS LA SOCIÉTÉ NOVIMMO

Titulaires et suppléants présents :

Stéphanie ANTIGNY, Jeanine BARBOTIN, Ségolène BARDET, Fabrice BARREAULT, Jean-Michel BEAUDIC, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, François BONNET, Marie-Christelle BOUCHERY, Cédric BOUCHET, Sophie BOUTRIT, Eric BRINEAU, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Alain CHAUFFIER, Clément COHEN, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Christian GRONDEIN, Anne-Sophie GUICHET, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Yann JEZEQUEL, Lucien-Jean LAHOUSSE, Alain LECOINTE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Lucy MOREAU, Aurore NADAL, Frédéric NOURRIGEON, Eric PERSAIS, Franck PORTZ, Claire RICHECOEUR, Agnès RONDEAU, Jean-François SALANON, Dominique SIX, Johann SPITZ, Yvonne VACKER, Florence VILLES, Valérie VOLLAND.

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Annick BAMBERGER à Clément COHEN, Claude BOISSON à Jean-Pierre DIGET, Yamina BOUDAHMANI à Stéphanie ANTIGNY, Olivier D'ARAUJO à François BONNET, Noélie FERREIRA à Yvonne VACKER, Gérard LABORDERIE à Romain DUPEYROU, Gérard LEFEVRE à Jeanine BARBOTIN, Bastien MARCHIVE à Valérie VOLLAND, Corinne RIVET BONNEAU à Sonia LUSSIEZ, Mélina TACHE à Ségolène BARDET, Philippe TERRASSIN à Dominique SIX, Séverine VACHON à Alain LECOINTE, Lydia ZANATTA à Marie-Paule MILLASSEAU.

Titulaires absents suppléés :

Daniel BAUDOUIIN par Eric BRINEAU, Philippe LEYSSENE par Christian GRONDEIN.

Titulaires absents :

Christelle CHASSAGNE, Gérard EPOULET, Guillaume JUIN, Michel PAILLEY.

Titulaires absents excusés :

Emmanuel EXPOSITO, Christophe GUINOT, Alain LIAIGRE, Marcel MOINARD, Rose-Marie NIETO, Richard PAILLOUX, Nicolas ROBIN, Florent SIMMONET, Nicolas VIDEAU.

Titulaires absents pour départ :

Jérôme BALOGÉ, Christian BREMAUD, François GUYON, Thibault HEBBRARD, Anne-Lydie LARRIBAU, Elmano MARTINS.

Président de séance : Thierry DEVAUTOUR

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMERATION DU JEUDI 29 JUIN 2023

AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE - HABITAT - URBANISME FONCIER - SEMIE - AUTORISATION DE PRISE DE CAPITAL DANS LA SOCIÉTÉ NOVIMMO

Monsieur **Jacques BILLY**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

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 du Conseil d'administration de la SEMIE.

Lors de la séance du 12 mai 2023, le Conseil d'Administration a validé le plan stratégique de la SEMIE prévoyant la diversification de ses activités économiques, depuis son socle solide de société patrimoniale & de bailleur social vers un principe d'activités économiques assurant son objectif d'autonomisation financière.

Ce dernier Conseil d'Administration a pu permettre de délibérer favorablement sur le principe de création d'une filiale spécifique afin de répondre aux enjeux identifiés de doter le Niortais d'une compétence maîtrisée par nos collectivités sur les activités immobilières dites Loi Hoguet (Transaction, gestion, location, syndic de copropriété).

Créer une filiale sous l'empire de la Loi Hoguet, c'est doter les actionnaires publics de la SEMIE, la ville de Niort et la Communauté d'agglomération, d'un moyen d'action supplémentaire dans la chaîne de leurs interventions immobilières, en lien direct avec leurs compétences en urbanisme, habitat (notamment d'habitant dégradé) et dynamisation commerciale.

Les études d'opportunité menées ont permis de déterminer un segment d'activité d'intérêt économique et territorial pour répondre aux besoins de nos collectivités, de sociétés de gestion partenariales, de foncières, et de groupes immobiliers, cherchant une compétence locale apte à prendre en mandat de gestion tout ou partie de leurs actifs immobiliers. La préfiguration d'une prochaine création d'une foncière de redynamisation commerciale, autre société pour laquelle la SEMIE envisage un niveau de participation majoritaire, réclame également des compétences spécifiques en matière de commercialisation et de gestions d'actifs économiques.

Ainsi, la future filiale NOVIMMO de la SEMIE permettra :

- de répondre principalement aux enjeux de gestion immobilière pour le compte de tiers et d'accentuer ses leviers d'action sur le placement de la population en location intermédiaire ;
- d'agir sur le marché immobilier privé en transaction et intermédiation dans le cadre d'opérations développées par la société mère et ses filiales à créer, notamment la promotion immobilière ;
- de se préparer aux enjeux futurs de mises en copropriété par la mise en œuvre du plan de vente du patrimoine de la SEMIE (lequel a été délibéré par le Conseil municipal de la Ville et le Conseil communautaire),
- de répondre aux enjeux identifiés d'immeubles sous statut de copropriété en difficulté par la compétence du syndic professionnel soutenu par l'ingénierie de montage d'opération et de financement de travaux de restructuration lourde d'immeubles dégradés.

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 de nos Assemblées est donc demandé sur le point suivant : l'acquisition par la SEMIE de l'intégralité des titres composant le capital social de la société NOVIMMO, en cours de constitution ; les caractéristiques de cette société seraient les suivantes :

- Forme : société par actions simplifiée ;
- Montant du capital : 20 000 euros ;
- Activité : agence immobilière, régie par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite « loi Hoguet ». Spécialisée en gestion d'actifs (répondre au besoin de la SEM, des collectivités et acteurs privés, mandats pour le compte de tiers) ; intermédiation (Activité de transaction et de location pour la société mère et ses filiales, pour le compte de tiers et de la collectivité) ; syndicat de copropriété.

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Autorise l'acquisition de l'intégralité des titres composant le capital social de la société NOVIMMO par la SEMIE.

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

Pour : 62

Contre : 0

Abstention : 1

Non participé : 0

Aurore NADAL

Jacques BILLY

Secrétaire de séance

Vice-Président Délégué