

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

N° 3.03 /2022

Séance du 28 juin 2022

Régulièrement convoquée le 17 juin 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 28 juin à 18 h 30, le Conseil Communautaire s'est réuni au Palais des Congrès de Montélimar, sous la présidence de Monsieur Julien CORNILLET.

PRÉSENTS : M. Yannick ALBRAND, M. Bruno ALMORIC, Mme Valérie ARNAVON, Mme Anne BELLE, M. Karim BENSID-AHMED, M. Pascal BEYNET, Annick BONNET (suppléante de M. Hervé ANDEOL), Mme Patricia BRUNEL-MAILLET (jusqu'à la délibération 5.01 inclus), M. Daniel BUONOMO, Mme Régina CAMPELLO, M. Fermin CARRERA, M. Jean-Bernard CHARPENEL, M. Laurent CHAUVEAU, M. Daniel COIRON, M. Yves COURBIS, Mme Aurore DESRAYAUD, M. Julien DUVOID, Mme Christel FALCONE, Mme Marie-Josée GAUBERT (suppléante de M. Allain DORLHIAC), Mme Cécile GILLET, Mme Corinne HERAUDEAU, M. Hervé ICARD, M. Vanco JOVEVSKI, M. Damien LAGIER, M. Laurent LANFRAY, M. Jean-Pierre LAVAL, M. Yves LEVEQUE, M. Cyril MANIN (à partir de la délibération 2.16), Mme Emeline MEHUKAJ, Mme Fabienne MENOUAR, Mme Florence MERLET, M. Karim OUMEDDOUR, M. Eric PHELIPPEAU, Mme Marie-Pierre PIALLAT, Mme Françoise QUENARDEL, M. Jacques ROCCI, M. Christophe ROISSAC, Mme Ghislaine SAVIN, M. Michel THIVOLLE, Mme Sylvie VERCHERE, Mme Catherine VIALE, Mme Vanessa VIAU, M. Jean-Luc ZANON.

POUVOIRS : Mme Françoise CAPMAL (pouvoir à Mme Patricia BRUNEL-MAILLET), M. Julien DECORTE (pouvoir à Mme Émeline MEHUKAJ), M. Jean-Frédéric FABERT (pouvoir à M. Fermin CARRERA), Mme Marielle FIGUET (pouvoir à M. Éric PHELIPPEAU), M. Jacky GOUTIN (pouvoir à M. Julien DUVOID), M. Jean-Michel GUALLAR (pouvoir à Mme Fabienne MENOUAR), M. Chérif HEROUM (pouvoir à M. Jacques ROCCI), M. Philippe LHOTTELLIER (pouvoir à Mme Anne BELLE), Mme Marie-Christine MAGNANON (pouvoir à M. Cyril MANIN), Mme Sandrine MOURIER (pouvoir à Mme Sylvie VERCHERE), Mme Chloé PALAYRET-CARILLION (pouvoir à V. ARNAVON), M. Dorian PLUMEL (pouvoir M. Laurent CHAUVEAU).

EXCUSÉS : Mme Josiane DUMAS.

ABSENTS : Mme Patricia BRUNEL-MAILLET (à partir de la délibération 5.02), M. Cyril MANIN (jusqu'à la délibération 2.15 inclus), M. Norbert GRAVES, Mme Danièle JALAT, Mme Sandrine MAGNETTE, Mme Maryline ROISSAC, Mme Demet YEDILI.

Secrétaire de séance : Mme Aurore DESRAYAUD

**3.03 - CREATION D'UNE SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE FONCIERE DE
REVITALISATION**

Monsieur Julien CORNILLET, Président, rapporteur expose à l'assemblée :

Par délibération d'intention n°2.5/2021 du 8 décembre 2021, le conseil communautaire a permis de proposer un projet ambitieux de création d'une société d'économie mixte (SEM) foncière.

C'est dans ce cadre que l'agglomération a entrepris toutes les études et démarches nécessaires pour arrêter le tour de table des actionnaires de la structure à créer.

1. La réflexion amont et les grands principes qui sous-tendent le projet

Une analyse juridique et financière a été réalisée en amont permettant de définir la SEM comme mode de gestion le plus adapté pour la future société. La réflexion menée avec l'expertise de la société de conseil Sémaphores et en lien étroit avec la Banque des Territoires (BDT) a permis de conforter sa finalité première de portage d'opérations relevant tant du renouvellement urbain que du développement et de l'aménagement du territoire.

2. L'objet social de la future SEM

La Société a pour objet, particulièrement sur le territoire de l'agglomération de Montélimar et notamment sur les centres-villes et centres bourgs de l'agglomération de Montélimar, de réaliser des opérations d'aménagement, de construction ainsi que la gestion et l'exploitation de biens de toute nature, conformément aux dispositions de l'article L. 1521-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Pour la réalisation de son objet, elle pourra notamment poursuivre les actions suivantes (sans que cette liste ne soit limitative) :

- œuvrer à l'aménagement du territoire ;
- redynamiser les territoires ;
- lutter contre l'insalubrité ;
- permettre le renouvellement urbain ;
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ;
- promouvoir le développement économique ;
- générer par ses opérations de la polarité et des flux exogènes au bénéfice du territoire ;
- favoriser la centralité commerciale ;
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- mettre en œuvre des projets urbains et la politique locale de l'habitat ;
- favoriser la maîtrise de l'énergie et le développement d'énergies décarbonées et vertes.

Elle pourra notamment accomplir les missions suivantes (sans que cette liste ne soit limitative) :

- étude et réalisations d'opérations de restructuration ou traitement de quartiers existants ;
- étude et réalisation d'opérations de restauration immobilière ou de réhabilitation de l'habitat ;
- étude, animation et réalisation d'actions de développement économique, dont la construction et la gestion d'immeubles ou de locaux d'activités destinés à la vente ou à

la location et leur gestion ainsi que la réfection à l'activité économique de bâtiments existants ;

- étude, réalisation et gestion de tous équipements publics ou d'intérêt collectif en accompagnement de l'habitat et des activités économiques ou liées aux loisirs et au tourisme ;
- étude, réalisation et gestion, dans le cadre des politiques nationale et locales, de toutes initiatives propres à favoriser la maîtrise de l'énergie et la mise en œuvre d'énergies nouvelles.

D'une manière générale, elle pourra accomplir toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, immobilières ou mobilières qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent, contribuent à sa réalisation ou qui peuvent se rattacher à cet objet ou tout objet similaire ou connexe susceptibles d'en faciliter la réalisation. Elle pourra prendre des participations dans des sociétés et créer des filiales, sous réserve notamment de l'accord exprès des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires, conformément à la loi, afin notamment de développer des activités complémentaires, de renforcer son expertise au travers de partenariats ou encore d'expérimenter des activités innovantes, notamment dans le cadre de sociétés de projets.

Elle exercera l'ensemble de ses activités tant pour son propre compte que pour celui d'autrui ; en particulier, elle pourra exercer ses activités dans le cadre de conventions passées dans les conditions définies aux articles L. 1523-2 à L. 1523-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

3. Le plan d'affaires à moyen terme

Le portefeuille opérationnel de la future SEM se composera à sa création, d'une part, d'opérations visant à améliorer les marchés locatifs de l'immobilier résidentiel et de l'immobilier d'entreprise dans l'agglomération selon de grandes orientations :

- La contribution à une plus grande cohésion sociale de l'offre de logement à l'échelle de l'agglomération grâce au portage de projets locatifs de logements spacieux pour attirer des familles, de logements à proximité de centres de formation pour accueillir les étudiants, de petits logements dans les centres bourgs pour accompagner la baisse de la taille des ménages et de logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite.
- L'enrichissement de l'offre en immobilier d'entreprise à travers la création d'immeubles destinés au développement économique, la reconversion des friches économiques et leur remise sur le marché et le développement du « clé en main » locatif.

La SEM œuvrera, d'autre part, à la réalisation de projets permettant de développer l'attractivité de l'agglomération et de densifier son offre touristique.

4. Montage juridique et financier

Il est décidé de la constitution d'une société anonyme d'économie mixte locale régie par les dispositions des articles L.1521-1 et suivants du Code général des collectivités Territoriales :

- Dénommée MONTELIMAR AGGLOMERATION DEVELOPPEMENT
- Avec une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés,
- Avec un capital fixé à la somme de 10 900 000 € divisé en 109 000 actions d'une seule catégorie de 100 euros chacune,

- La souscription et la libération du capital entrant au capital de la SEM devront en tout état de cause être réalisées par libération à concurrence de la moitié du capital total devant être apportée dans la société, soit un montant de 5 450 000 €,

5. Les statuts et la gouvernance :

La SEM foncière est une société anonyme dont le siège sera situé à la Maison de l'économie, quartier Saint Martin 26200 Montélimar.

Elle sera initialement constituée de 4 actionnaires publics et privés, selon la répartition suivante :

	Actionnaires	Pourcentage	Nombres d'actions	Montant total de la souscription au capital social (en €)
Actionnaires publics	Communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération	29,08%	31 696	3 169 600 euros
	Ville de Montélimar	30,60%	33 354	3 335 400 euros
Actionnaires privés	Banque des Territoires	40,00%	43 600	4 360 000 euros
	Crédit Coopératif	0,32%	350	35 000 euros
TOTAL		100%	109 000	10 900 000 €

Conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et du code de commerce qui régissent ces sociétés, le capital social sera détenu à hauteur de 59,68% par le collège des actionnaires publics, la part restante revenant aux actionnaires privés de la société.

Le conseil d'administration de la société sera composé de 10 administrateurs au maximum.

Le premier conseil d'administration sera composé de 6 administrateurs désignés par :

- la Communauté d'agglomération pour 2 d'entre eux,
- la Ville de Montélimar pour 2 d'entre eux,
- les Actionnaires du collège privé pour 2 d'entre eux, un par la Banque des Territoires, un par le Crédit Coopératif.

Les actionnaires fondateurs de la SEM ont convenu d'envisager le choix d'une structure avec un Président du Conseil d'administration d'une part, et un directeur général, d'autre part.

L'ensemble des actionnaires fondateurs a convié les actionnaires à une assemblée extraordinaire sous forme d'un pacte d'actionnaires qui précisera l'ensemble des points essentiels qui structureront la future SEM foncière de revitalisation.

Ce document joint au dossier présenté à l'approbation du Conseil détaille en particulier les éléments relatifs :

- à la structure et à la représentation de l'actionnariat,
- aux conditions d'entrée et de sortie des actionnaires,
- aux instances de pilotage et de contrôle de la SEM,
- aux moyens spécifiques dédiés à la structure pour mener à bien ses missions.

Le Conseil communautaire, à l'unanimité (5 abstentions), DÉCIDE :

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-1, L.1521-1, L.1522-2, L.1522-3, L. 1524-5 ;

Vu le Code de commerce et notamment ses articles L.225-17, L.225-129-6, L.225-138 ;

Vu la délibération n°2.5/2021 du 8 décembre 2021 ;

Après avoir entendu l'exposé précédent,

Après en avoir délibéré,

D'APPROUVER la création d'une société anonyme d'économie mixte locale régie par les dispositions des articles L. 1521-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales dénommée MONTELMAR AGGLOMERATION DEVELOPPEMENT, d'une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, et dont le siège social est situé à la Maison de l'économie, quartier Saint martin 26200 Montélimar.

Cette société aura pour objet particulièrement sur le territoire de l'agglomération de Montélimar et notamment sur les centres-villes et centres bourgs de l'agglomération de Montélimar, de réaliser des opérations d'aménagement, de construction ainsi que la gestion et l'exploitation de biens de toute nature, conformément aux dispositions de l'article L. 1521-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Pour la réalisation de son objet, elle pourra notamment poursuivre les actions suivantes (sans que cette liste ne soit limitative) :

- œuvrer à l'aménagement du territoire ;
- redynamiser les territoires ;
- lutter contre l'insalubrité ;
- permettre le renouvellement urbain ;
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ;
- promouvoir le développement économique ;
- générer par ses opérations de la polarité et des flux exogènes au bénéfice du territoire ;
- favoriser la centralité commerciale ;
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- mettre en œuvre des projets urbains et la politique locale de l'habitat ;

- favoriser la maîtrise de l'énergie et carbonées et vertes.

Elle pourra notamment accomplir les missions suivantes (sans que cette liste ne soit limitative) :

- étude et réalisations d'opérations de restructuration ou traitement de quartiers existants ;
- étude et réalisation d'opérations de restauration immobilière ou de réhabilitation de l'habitat ;
- étude, animation et réalisation d'actions de développement économique, dont la construction et la gestion d'immeubles ou de locaux d'activités destinés à la vente ou à la location et leur gestion ainsi que la réhabilitation et l'affectation à l'activité économique de bâtiments existants ;
- étude, réalisation et gestion de tous équipements publics ou d'intérêt collectif en accompagnement de l'habitat et des activités économiques ou liées aux loisirs et au tourisme ;
- étude, réalisation et gestion, dans le cadre des politiques nationale et locales, de toutes initiatives propres à favoriser la maîtrise de l'énergie et la mise en œuvre d'énergies nouvelles.

D'une manière générale, elle pourra accomplir toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, immobilières ou mobilières qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent, contribuent à sa réalisation ou qui peuvent se rattacher à cet objet ou tout objet similaire ou connexe susceptibles d'en faciliter la réalisation. Elle pourra prendre des participations dans des sociétés et créer des filiales, sous réserve notamment de l'accord exprès des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires, conformément à la loi, afin notamment de développer des activités complémentaires, de renforcer son expertise au travers de partenariats ou encore d'expérimenter des activités innovantes, notamment dans le cadre de sociétés de projets.

Elle exercera l'ensemble de ses activités tant pour son propre compte que pour celui d'autrui ; en particulier, elle pourra exercer ses activités dans le cadre de conventions passées dans les conditions définies aux articles L. 1523-2 à L. 1523-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

D'APPROUVER les statuts de la SEM Montélimar Agglomération Développement annexé à la présente délibération ;

D'APPROUVER le pacte d'actionnaires de la SEM Montélimar Agglomération Développement annexé à la présente délibération ;

D'APPROUVER le plan d'affaires prévisionnel de la SEM Montélimar Agglomération Développement annexé à la présente délibération ;

D'APPROUVER le montant du capital de la SEM Montélimar Agglomération Développement fixé à 10 900 000 euros, divisé en 109 000 actions d'une seule catégorie de cent euros de valeur nominale chacune ;

D'APPROUVER l'apport initial des actionnaires à la SEM pour un montant total de 5 450 000 euros correspondant à la moitié du montant du capital social et à cinq mille quatre cent cinquante actions de cent (100) euros chacune de valeur nominale, libérées selon la répartition suivante :

- Communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération : 1 584 800 euros
- Ville de Montélimar : 1 667 700 euros

- Banque des Territoires : 2 180 000 euros
- Crédit Coopératif : 17 500 euros

La libération du surplus du capital social interviendra sur décision du conseil d'administration de la SEML Montélimar Agglomération Développement en une ou plusieurs fois, dans un délai qui ne pourra excéder cinq ans à compter de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

D'INSCRIRE la somme de 1 584 800 euros au budget principal de la Communauté d'agglomération Montélimar agglomération ;

La dépense en résultant sera imputée sur le compte 261

D'AUTORISER Monsieur le Président à libérer la moitié du capital social souscrit par la Communauté d'agglomération Montélimar Agglomération ;

DE PROCEDER à la désignation de deux administrateurs représentants la Communauté d'agglomération au sein du Conseil d'administration ;

DE NE PAS VOTER (à l'unanimité) au scrutin secret pour la désignation de ces administrateurs. Néanmoins si une seule candidature pour chaque poste a été déposée la nomination prend effet immédiatement.

DE DESIGNER (à l'unanimité, 4 abstentions) en tant qu'administrateurs représentant la Communauté d'agglomération au sein du Conseil d'administration

- Monsieur Fermin CARRERA,
- Monsieur Éric PHÉLIPEAU

D'AUTORISER ces mandataires à exercer les fonctions de membre et de Président du conseil d'administration de la SEML sans qu'ils puissent être considéré comme intéressés à l'affaire conformément à l'article L.1524-5 du CGCT lorsqu'ils agissent en tant que mandataires des collectivités territoriales au sein du conseil d'administration d'une société d'économie mixte locale ;

DE PROCEDER à la désignation d'un représentant de l'Agglomération au Comité technique ;

DE NE PAS VOTER (à l'unanimité) au scrutin secret pour la désignation de ce représentant. Néanmoins si une seule candidature pour le poste a été déposée la nomination prend effet immédiatement.

DE DESIGNER (à l'unanimité, 4 abstentions) en tant que représentant au Comité technique,

- Monsieur Fermin CARRERA,

(Ne prennent pas part au vote M. F. CARRERA et M. É. PHÉLIPEAU).

DE PROCEDER à la désignation d'un représentant de la collectivité auprès de l'assemblée générale de la société, et le doter de tous pouvoirs à cet effet ;

DE NE PAS VOTER (à l'unanimité) au scrutin secret pour la désignation de ce représentant. Néanmoins si une seule candidature pour chaque poste a été déposée la nomination prend effet immédiatement.

DE DESIGNER (à l'unanimité, 4 abstentions) la collectivité auprès de l'assemblée générale de la société, et le doter de tous pouvoirs à cet effet :

- M. É. PHÉLIPPEAU

(Ne prennent pas part au vote M. F. CARRERA et M. É. PHÉLIPPEAU).

DE DONNER tous pouvoirs à Monsieur le Président de Montélimar-Agglomération ou son représentant afin de prendre toute mesure nécessaire à la réalisation de l'opération et à accomplir toutes les formalités requises et notamment la signature de tous actes et demandes ;

DE CHARGER Monsieur le Président 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 jour, mois et an que dessus
Ont signé le Président et le Secrétaire de séance,
Suivent les signatures

POUR EXPÉDITION CONFORME

Fait à la Communauté d'Agglomération le 04 juillet 2022.

Le Président

Julien CORNILLET