



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 26 JUIN 2023

Délibération n° D-2023-187

**SEMIE - Autorisation de prise de capital dans la société
NOVIMMO**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :
le 20/06/2023

Publication :
le 30/06/2023

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD.

Secrétaire de séance : Lucien-Jean LAHOUSSE

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Nicolas VIDEAU, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Noélie FERREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Mélina TACHE

Direction du Secrétariat Général

SEMIE - Autorisation de prise de capital dans la société NOVIMMO

Monsieur le Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

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, 06 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 du Niortais, d'un moyen d'action supplémentaire dans la chaîne de leurs interventions immobilières, en lien direct avec leurs compétences en urbanisme, habitat (notamment d'habitat 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'accroître 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 du Conseil municipal et du Conseil d'Agglomération 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.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

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

**LE CONSEIL
ADOPTE**

Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Lucien-Jean LAHOUSSE

Jérôme BALOGÉ