

Direction de l'Urbanisme

REF : DU2013027

Signataire : SM/NL

Séance du Conseil Municipal du 27/06/2013

RAPPORTEUR : Jean-Yves VANNIER

OBJET : Foncière commune : création d'une société foncière, filiale de l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France et de la société d'économie mixte Plaine Commune Développement, pour le portage long d'actifs immobiliers

EXPOSE :

Les villes de Plaine Commune, regroupées en communauté d'agglomération portent un projet urbain d'ensemble ambitieux. Plus d'une vingtaine d'opérations d'aménagement sont actuellement conduites et le futur Contrat de Développement Territorial vise des objectifs programmatiques importants.

En parallèle le marché foncier de la petite couronne se tend, et les propriétaires et acquéreurs, anticipant l'arrivée de nouvelles infrastructures, participent à un phénomène de hausse des valeurs foncières. Plus généralement, les acteurs privés développent des stratégies d'intervention sur le territoire leur permettant de bénéficier de la valorisation induite par les investissements publics, ce qui constitue une entrave aux politiques publiques d'aménagement. La communauté doit alors se doter d'outils et de stratégies foncières, dans une logique de régulation par anticipation, pour rendre possible les politiques urbaines.

L'un des éléments majeurs permettant de conduire une politique foncière est la mise en œuvre d'outils de portage foncier. Les conventions d'intervention foncière signées entre l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France (EPFIF), Plaine Commune et les villes représentent déjà un dispositif de portage à court et moyen terme, ciblé sur des secteurs et des tissus spécifiques. Toutefois, un **besoin de portage de long terme** se fait sentir, en lien avec :

- Le calendrier de long terme de la sortie des nouvelles infrastructures de transports et les besoins d'anticipation à 15 ou 20 ans. Dans une logique de maîtrise des coûts, il est nécessaire d'intervenir dès à présent sur des fonciers qui, à terme, pourront être utilisés pour des opérations pilotées par Plaine Commune.
- L'intervention sur des tissus d'activités économiques. Les rendus de l'étude de stratégie foncière conduite par l'agglomération mettent en avant, pour les secteurs étudiés, le fait que **plus de 60% du foncier potentiellement mobilisable se situe sur des parcelles occupées par de l'activité**. Ces terrains sont particulièrement intéressants pour accueillir du renouvellement urbain (grandes emprises d'activité en centre-ville par exemple) mais sont coûteux à maîtriser, notamment en raison des indemnités d'éviction. Le portage long permet une gestion optimisée de l'occupation et

des coûts d'éviction (perception de loyers finançant les évictions, gestion locative en lien avec la durée de portage, etc.).

Afin d'intervenir sur ces tissus spécifiques, l'EPFIF et la SEM Plaine Commune Développement souhaitent s'engager dans un partenariat, pour la création d'une société foncière publique, la « foncière Commune » intervenant exclusivement sur le territoire de l'agglomération. Cette société foncière pourrait porter du foncier sur des durées de 15 à 20 ans, et dégager des loyers de l'occupation de ces biens. La finalité d'une telle structure est régulatrice : **pouvoir maîtriser des emprises foncières stratégiques et les revendre à prix de revient au terme du portage**. La foncière Commune fait ainsi partie des actions listées dans le projet de Contrat de Développement Territorial.

La maîtrise de ces tissus en amont vise également à se prémunir des interventions d'opérateurs privés, qui pourraient développer leurs propres projets de valorisation sur des emprises importantes, sans contrôle direct par les collectivités.

1/ Fonctionnement de la foncière Commune

a. Portage

La société est un véhicule de portage long d'actifs immobiliers. Elle intervient sur des tissus d'activités lui permettant de **dégager des rendements locatifs**, qui compensent en partie les dépenses (acquisition, gestion, fiscalité, évictions...). En conséquence, les sites d'intervention doivent présenter un intérêt double :

- intérêt du point de vue de la localisation stratégique pour le projet de territoire.
- Intérêt du point de vue des loyers que permettent de dégager le portage.

A la fin du portage, le bien est cédé à un aménageur ou à un promoteur au **prix de revient**, sans dégager de rendement mais avec une rémunération du risque. Dans le cas où le foncier porté ne correspondrait pas à un projet lors de l'arrivée à échéance du portage, il serait alors revendu au prix de marché.

b. Gestion de l'occupation

La gestion du portage (perception des loyers, taxes, entretien, etc.) doit être dynamique et répondre aux deux objectifs de **maximisation de l'occupation et de limitation des coûts d'éviction**. Il s'agit notamment de calibrer les baux 3/6/9 et les conventions d'occupation précaire selon la durée de portage. La gestion est confiée à un prestataire.

Le portage long peut également représenter un levier de développement de nouvelles activités économiques, par exemple dans le secteur de la création. Les biens portés peuvent en effet accueillir temporairement des **activités économiques identifiées « territoire de la culture et de la création »**. L'accueil de ces entreprises doit être compatible avec le modèle économique général (contrainte de remboursement de l'emprunt et de rentabilité).

c. Pilotage de la structure et de ses interventions

Cohérence avec la politique foncière :

Les interventions de la foncière Commune seront cadrées par le Plan Stratégique Foncier communautaire. Identifiée dans les fiches actions du projet de CDT, la démarche « Plan Stratégique Foncier » a vocation à traduire les priorisations et le phasage des opérations d'aménagement en mesures d'anticipation foncière. Elle sert notamment de cadre aux interventions foncières de l'EPF, de la communauté d'agglomération et de la foncière Commune. Ainsi, **le Plan Stratégique Foncier déterminera des parcelles cibles pour les acquisitions de la foncière Commune**, en cohérence avec les projets à venir. La démarche

« Plan Stratégique Foncier » fera l'objet de comités techniques et de comités de pilotage, organisés par la communauté d'agglomération.

Fonctionnement :

Quatre instances coexisteront pour piloter la structure :

- Un **Conseil de Surveillance**, composé d'un élu désigné par la SEM dans son CA et d'un élu désigné par l'EPF dans son CA. L'élu désigné par l'EPF en assure la présidence. Il définit les orientations générales de la foncière Commune et garantit le contrôle et le bon fonctionnement des organes.
- Un **Directoire**, composé du Président (technicien désigné par l'EPF) et du Directeur Général (technicien désigné par la SEM), et qui rend compte de son action devant le Conseil de Surveillance.
- Un **comité d'engagement**, composé au total de 5 membres (les deux membres du Directoire ainsi que deux techniciens nommés par l'EPF et un technicien nommé par la SEM). Il se prononce sur les décisions concernant l'acquisition, la cession, l'occupation et la gestion des biens. Les décisions sont prises à l'unanimité des membres, à l'exception des décisions de cession et de conclusion de baux ou de convention d'occupation pour les locaux vacants. Pour ces dernières, les décisions sont prises à l'unanimité, puis au second vote à la majorité simple en cas de désaccord. En cas d'opposition de l'un des actionnaires à la cession, celui-ci bénéficie d'un droit de priorité pour acquérir le bien cédé.
- Une **assemblée des actionnaires**, composée de 6 membres, élus et techniciens. L'EPF et la SEM seront chacun représenté par deux élus et un technicien. L'assemblée prend les décisions relatives au capital, aux modifications statutaires et à l'approbation des comptes.

La société ne comporte pas de personnel permanent et fonctionne grâce à une mise à disposition par actionnaire, à prix coûtant. La désignation d'un commissaire aux comptes est obligatoire.

Accompagnement :

Le renouvellement urbain sur des tissus d'activité économique concerne directement la politique communautaire de développement économique. L'intervention de la foncière Commune doit **veiller aux équilibres économiques locaux** et ne saurait s'inscrire en porte-à-faux des orientations de Plaine Commune en la matière. Il est alors opportun d'envisager une ingénierie économique dédiée, sous la forme d'une Maîtrise d'oeuvre de Développement Urbain et Economique (à l'instar des MOUS relogement). Son pilotage doit être bipolaire, associant le service foncier et la direction du développement économique de Plaine Commune.

2/ Structure de la société et participation au capital

a. Structure juridique

La foncière Commune est une société par actions simplifiée (SAS). Le risque financier qu'elle supporte est limité au seul capital investi. Elle est soumise à l'impôt sur les sociétés et à la TVA. Il s'agit d'une **filiale de l'EPFIF et de la SEM**, qui participent à son capital. A noter que, contrairement à la SEM, ni les collectivités ni les SPLA ne peuvent participer à son capital.

b. Capital

Un capital initial de 10 M€ permet à la foncière Commune de contracter 40 M€ d'emprunts *in fine*. Le stock maximal est donc de 50 M€, avec une rotation complète des fonds permettant de bénéficier de 100 M€ en investissement. Cette capacité, destinée aux acquisitions de terrains coûteux, accueillant des activités économiques et permettant de dégager des

rendements locatifs, couvre en partie les besoins identifiés par l'étude de stratégie foncière et l'étude de synthèse conduites par l'agglomération dans le cadre de l'élaboration du CDT.

Le conseil d'administration de l'EPFIF du 12 décembre 2012 a validé **l'engagement de l'EPFIF à hauteur de 8,5 M€** dans le capital de cette société. **La SEM doit donc abonder le capital à hauteur de 1,5 M€**, ce qui correspond à ses réserves en fonds propres. Pour information, la SEM dispose aujourd'hui d'un capital de 4.3M€, dont 25% de capitaux dits privés, et de 1.5M€ de réserves en fonds propres.

La participation de la SEM au capital de la foncière Commune est une décision qui doit être prise en assemblée générale¹. Au préalable, l'ensemble des collectivités actionnaires (7 communes du territoire et Plaine Commune) doivent délibérer sur la création de la structure. Un travail d'information du reste des actionnaires doit également être entrepris.

Afin d'assurer la viabilité du modèle économique, les flux de liquidités pour chaque opération (cumul des loyers perçus moins les charges) doivent s'élever à minima, en fin du portage, à un total de 20-25% de la valeur d'acquisition du bien. Le portage d'un bien acquis à 1 M€ doit ainsi permettre de dégager à minima un flux de liquidités de 200 à 250 K€. L'EPFIF estime qu'un tel taux peut être atteint à partir d'une dizaine d'années de portage.

c. Garanties

Contrairement aux conventions d'intervention foncière actuellement actives sur le territoire, les acquisitions de la foncière Commune ne disposent pas d'un garant de rachat à échéance. Il existe en conséquence un mécanisme de rémunération du risque, plafonné à 2% du capital par an et dans les limites de 10% du capital sur 10 ans. De même, ses emprunts ne sont pas garantis par les collectivités, mais par un système d'hypothèques.

3/ Calendrier

Février-avril 2013: présentation du projet par la SEM à ses actionnaires dits privés.

Mars 2013 : Validation des statuts et du pacte d'actionnaires par le conseil d'administration de l'EPF.

Mars-mai 2013 : passage d'une délibération à Plaine Commune ainsi que dans chacune des communes disposant d'un représentant siégeant au conseil d'administration de la SEM PCD, PUIS validation de la création de la filiale et de la participation à son capital par le conseil d'administration de la SEM

Juin 2013 : modalités de constitution de la SAS (dépôt des apports, enregistrement, publicité).

Structure opérationnelle pour fin juin 2013.

Conclusion

Il est demandé d'émettre un avis sur :

- **La création par la SEM Plaine Commune Développement et l'Etablissement Public Foncier d'une société par actions simplifiée, ayant vocation à porter des actifs immobiliers sur du long terme et à les céder dans des conditions permettant la réalisation de projets urbains,**
- **La participation de la SEM Plaine Commune Développement au capital de cette société.**

¹ Pour rappel, les actionnaires de la SEM sont les suivants : Plaine Commune, Aubervilliers, Epinay, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte, Saint-Denis, Villetaneuse, Etat, Caisse des Dépôts et Consignations, Chambre de Commerce et d'Industrie, Icade, EDF GDF, Société Générale et Caisse d'Épargne.

Direction Générale Développement / Direction du Développement urbain

Direction de l'Urbanisme

REF : DU2013027

Signataire : SM/NL

OBJET : Foncière commune : création d'une société foncière, filiale de l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France et de la société d'économie mixte Plaine Commune Développement, pour le portage long d'actifs immobiliers

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et en particulier ses articles L2121-1 et suivants,

VU la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 321-1 et suivants relatifs aux établissements publics fonciers de l'Etat,

VU le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006, portant création de l'Etablissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), modifié le 11 décembre 2009 par le décret n°2009-1542,

VU les articles L1521-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux Sociétés d'Economie Mixte Locales, et notamment l'avant-dernier alinéa de l'article L1524-5 selon lequel « *Toute prise de participation d'une société d'économie mixte locale dans le capital d'une société commerciale fait préalablement l'objet d'un accord exprès de la ou des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires disposant d'un siège au conseil d'administration [...] »*,

VU la délibération du conseil d'administration de l'EPFIF du 12 décembre 2012 relative à la création d'une filiale destinée au portage long d'actifs immobiliers,

Considérant que :

- Les villes du territoire communautaire, regroupées en communauté d'agglomération, ne disposent pas de moyens d'action foncière sur les grandes emprises d'activités économiques qui permettraient de minimiser les postes fonciers des futures opérations d'aménagement sur ces sites,

- Un portage foncier de long terme des biens en question permet d'en optimiser la gestion et de dégager des loyers permettant de minimiser les coûts de revient,

Considérant que le territoire communautaire est un territoire avec un objectif de développement urbain fort, en lien notamment avec le projet de territoire de la culture et de la création,

Considérant que l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France et la Société d'Economie Mixte Plaine Commune Développement souhaitent, sous réserve des décisions de leurs administrateurs et actionnaires, créer une Société par Actions Simplifiées, filiale destinée au

portage de long terme d'emprises d'activité économique sur le territoire communautaire, afin de revendre, au prix de revient majoré de la garantie du risque, ces fonciers dans une logique d'aménagement urbain,

Considérant que la Société d'Economie Mixte Plaine Commune Développement dispose de fonds propres lui permettant de participer au capital de cette filiale à hauteur de 1,5 millions d'euros, l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France assurant une participation à hauteur de 8,5 millions d'euros,

Considérant que, comme pour l'ensemble des actionnaires disposant d'un siège au conseil d'administration de la Société d'Economie Mixte Plaine Commune Développement, il convient à la commune d'approuver le principe de la création d'une telle filiale,

A la majorité des membres du conseil, les membres du groupe "Union du Nouvel Aubervilliers" s'étant abstenus. Madame Malika AHMED, n'a pas pris part au vote

DELIBERE :

APPROUVE le principe de la constitution d'une Société par Actions Simplifiées, filiale de la Société d'Economie Mixte Plaine Commune Développement et de l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France,

APPROUVE la participation de la Société d'Economie Mixte Plaine Commune Développement au capital de cette société à hauteur de 1,5 millions d'euros, mobilisés sur ses fonds propres,

AUTORISE le maire ou son représentant à signer toutes les pièces administratives s'y rapportant.

Pour le Maire

L'adjoint délégué

Reçu en Préfecture le : 05/07/2013

Publié le 03/07/2013

Certifié exécutoire le : 05/07/2013

Pour le Maire

L'Adjoint délégué