

Titre	Recapitalisation de la Société d'équipement du Poitou (Sep)	N°ordre	8
Pièce(s) jointe(s)	Annexe – Présentation des modifications statutaires de la Sep		
N° identifiant	2023-0202	Rapporteur(s)	Mme Léonore MONCOND'HUY
Étudiée par	Commission Démocratie, citoyenneté et fonctionnement institutionnel		
Direction Générale Adjointe Ressources Direction Finances			

La Société d'équipement du Poitou (Sep) est une Société d'économie mixte (Sem) dont ses statuts prévoient qu'elle a pour objet :

- de procéder à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement, et de toute autre opération, de nature à contribuer et faciliter le développement du territoire régional, notamment en matière d'habitat et de tourisme
- de procéder à l'étude et à la construction d'immeubles à usage de bureaux ou de logements ou de locaux industriels destinés à la vente ou à la location
- de procéder à l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tout terrain d'équipements publics ou privés
- d'exercer toutes activités de promotion immobilière et technique, ainsi que pour le compte de collectivités ou tout opérateur de la sphère publique, directement ou par le biais de sociétés filiales ;
- de prendre toutes participations dans toutes sociétés dont l'activité est susceptible de faciliter la réalisation de son objet social.

Et plus généralement, réaliser toute opération financière, commerciale, industrielle, immobilière et mobilière pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet social dans le cadre des compétences attribuées par la loi.

Depuis le 31 janvier 2022, la répartition du capital social de la Sep est celle-ci :

ACTIONNAIRES DEPUIS LE 31/01/2022	Nombre d'Actions	Pourcentage	Capital
ACTIONNAIRES PUBLICS			
Grand Poitiers Communauté urbaine	823 485	46,83%	430 750,65 €
Ville de Poitiers	337 689	19,21%	176 639,23 €
Département de la Vienne	276 400	15,72%	144 580,02 €
TOTAL ACTIONNAIRES PUBLICS	1 437 574	81,77%	751 969,90 €
ACTIONNAIRES PRIVÉS			
Caisse des Dépôts et Consignations (C.D.C)	312 610	17,78%	163 520,84 €
Habitat de la Vienne	3 256	0,19%	1 703,16 €
Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes	2 495	0,14%	1 305,09 €
Chambre du Commerce et de l'Industrie de la Vienne	1 573	0,09%	822,81 €
SOREGIES	580	0,03%	303,39 €
CIC OUEST	56	0,00%	29,29 €
M Julien BOURDIER	1	0,00%	0,52 €
TOTAL ACTIONNAIRES PRIVÉS	320 571	18,23%	167 685,10 €
TOTAL	1 758 145	100,00%	919 655,00 €

Pour mémoire, dans l'actionnariat d'une Sem, la participation des actionnaires autres que les collectivités territoriales et leurs groupements ne peut être inférieure à 15 % du capital social. Il y a actuellement 10 actionnaires.

La Sep, dont la mission est l'étude et la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction visant à intensifier l'attractivité territoriale, a pour ambition le développement de son activité, en diversifiant ses axes d'intervention, pour :

- appuyer le développement économique du territoire
- maîtriser et produire de l'habitat abordable
- apporter de l'ingénierie aux acteurs du développement territorial
- développer, adapter et assurer l'exploitation des équipements du territoire.

Selon une analyse rétrospective, les différents audits financiers ont permis d'identifier une faiblesse structurelle liée à une sous-capitalisation de la Sep qui s'illustre par :

- une société peu dotée en ressources humaines comparativement aux autres Sem
- une taille critique insuffisante pour un réel développement des activités
- un ratio trop faible de capitaux propres rapportés au stock de dette (1,5 M€ / 22,7 M€ au 31 décembre 2022). Il faut tout de même noter que ce ratio traduit aussi l'attractivité de la Sep et la confiance de nombreuses banques (Arkéa, Caisse d'épargne, Crédit mutuel, Banque postale, Caisse des dépôts / Banque des territoires, CIC et crédit coopératif) qui soutiennent les projets portés par la Sep à travers la levée de plusieurs emprunts.

En complément, la vision prospective du plan à moyen terme consolidé met en exergue :

- la nécessité du déploiement de certaines activités ou la création de nouvelles filiales
- le besoin de financement de la Sep, pour amorcer et sécuriser ses nouvelles opérations.

Ce plan à moyen terme a été bâti en tenant compte de plusieurs projets qui pourraient être portés directement par la Sep ou l'une de ses filiales sur la Ville de Poitiers. Les opérations projetées visent à renforcer l'attractivité du territoire via :

- un axe de développement économique grâce à des opérations les locaux France Télévision ou l'aménagement de l'îlot Duguesclin au sein du Quartier de la Gare
- un axe sur l'habitat à l'appui d'opérations sur le Collège Henri IV, les Hospitalières, la Mission locale rue des feuillants...

Pour sécuriser la trajectoire financière de la Sep et poursuivre son développement, il est identifié un besoin de nouveaux fonds propres évalué à un montant de 5 054 000 €. Pour ce faire, le Conseil d'administration de la Sep entend proposer à l'Assemblée générale extraordinaire de statuer sur une augmentation du capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, pour le porter de 919 655 € à 5 973 665 € par création de 9 663 200 actions. Ainsi, le capital sera fixé à 5 973 655 € et sera divisé en 11 421 345 actions de même catégorie.

Depuis plusieurs années, l'activité de la Sep se concentre très majoritairement sur le territoire de Grand Poitiers et notamment la Ville de Poitiers. Aussi il est proposé d'accompagner ce besoin de financement en acquérant 2 363 311 nouvelles actions à 0,523 € pour un total de 1 236 000 €. La ville de Poitiers détiendra ainsi près de 23,65 % du capital. Au côté de la ville de Poitiers, Grand Poitiers Communauté urbaine, la Caisse des Dépôts et Consignations, la Chambre du commerce et de l'industrie de la Vienne et la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes vont augmenter leur nombre d'actions initiales. De plus Arkéa, Crédit Mutuel, la Banque Populaire Val-de-France et Ékidom vont entrer au capital de la Sep. A la suite de l'augmentation de capital, la répartition du capital social de la Sep sera celle-ci avec 14 actionnaires

ACTIONNAIRES APRES LA RECAPITALISATION	Nombre d'Actions	Pourcentage	Capital
ACTIONNAIRES PUBLICS			
Grand Poitiers Communauté urbaine	5 485 083	48,02%	2 868 750,65 €
Ville de Poitiers	2 701 000	23,65%	1 412 639,23 €
Département de la Vienne	276 400	2,42%	144 580,02 €
TOTAL ACTIONNAIRES PUBLICS	8 462 483	74,09%	4 425 969,90 €
ACTIONNAIRES PRIVES			
Caisse des Dépôts et Consignations (C.D.C)	2 319 941	20,31%	1 213 520,84 €
Arkéa	133 840	1,17%	70 000,00 €
Crédit Mutuel	114 720	1,00%	60 000,00 €
Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes	98 095	0,86%	51 305,09 €
Banque Populaire Val de France	95 600	0,84%	50 000,00 €
Ekidom	95 600	0,84%	50 000,00 €
Habitat de la Vienne	3 256	0,03%	1 703,16 €
Chambre du Commerce et de l'Industrie de la Vienne	97 173	0,85%	50 822,81 €
SOREGIES	580	0,01%	303,39 €
CIC OUEST	56	0,00%	29,29 €
M Julien BOURDIER	1	0,00%	0,52 €
TOTAL ACTIONNAIRES PRIVES	2 958 862	25,91%	1 547 685,10 €
TOTAL	11 421 345	100,00%	5 973 655,00 €

Du fait de ces évolutions, l'article 6 des statuts de la Sep sera modifié avec un nombre d'administrateurs qui passerait de 14 à 18.

Outre, l'augmentation de capital, le Conseil d'Administration de la Sep entend proposer à l'Assemblée générale extraordinaire :

- la modification de l'objet social de la Sep, et en conséquence celle de l'article 2 des statuts, afin de répondre à la stratégie de développement de la Sep, par le biais notamment de filialisation,
- la modification de l'article 17 des statuts, eu égard à l'abrogation de l'article 95 de la loi n°66.537 du 24 juillet 1966, qui prévoyait que « Chaque administrateur doit être propriétaire d'un nombre d'actions de la société déterminé par les statuts ».

Le projet des modifications des articles 2, 6 et 17 des statuts est annexé aux présentes.

Après examen de ce dossier, il vous est proposé :

- **de donner votre accord sur le principe de l'augmentation du capital de la Sep avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, pour un montant de 5 054 000 €, pour le porter de 919 655 € à 5 973 655 €, par création de 9 663 200 actions d'une valeur nominale de 0,523 €**
- **de donner votre accord pour la souscription de 2 363 311 nouvelles actions d'une valeur totale de 1 236 000 €**
- **d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer tout document à intervenir sur ce sujet**
- **d'approuver la modification des articles 2, 6 et 17 des statuts**
- **d'approuver l'augmentation du nombre de sièges au Conseil d'administration passant de 14 à 18**
- **d'autoriser les représentants de Poitiers à voter en faveur de cette augmentation de capital, de l'augmentation du nombre de sièges du Conseil d'Administration et des modifications des articles 2, 6 et 17 des statuts de la Sep, en Conseil d'Administration et en Assemblée générale**
- **d'imputer la dépense correspondante, soit 1 236 000 €, à l'article 261 du budget Principal.**

