



DIRECTION DE L'ATTRACTIVITE ET DE L'EMPLOI

2022 DAE 63 : Augmentation de capital de la Semaest et de la Foncière Paris Commerces dans le cadre de la fin du dispositif Vital'Quartier 2

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Volet de la politique commerciale de la Ville de Paris initié en 2003, le dispositif Vital'Quartier 1 (VQ1), confié à la Semaest, a permis de manière très volontariste, par l'acquisition de locaux, de maintenir et de favoriser le commerce de proximité dans des quartiers touchés par un phénomène de monoactivité ou de déshérence commerciale.

Alors que ce dispositif s'achevait en 2015, la Ville de Paris, la Semaest et la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ont recherché ensemble le moyen de prolonger l'action menée dans le cadre de VQ1 : il a ainsi été décidé de bâtir un partenariat sur le long terme en créant la *SAS Foncière Paris Commerces* (FPC) pour intervenir sur le marché de l'immobilier commercial à Paris et notamment pour acquérir les locaux commerciaux du dispositif VQ1.

La FPC a ainsi été créée en 2013 par la Semaest, avec le soutien financier de la Ville et de la CDC, actionnaires majoritaires (respectivement 57,5 % et 37,5%). La création d'un tel outil permet de bénéficier de financements de partenaires (capitaux de la CDC notamment, emprunts bancaires remboursés par les loyers et limitant l'apport en capitaux) et d'optimiser ainsi les financements de la Ville alors que la Ville finançait la quasi-totalité des investissements des opérations Vital'Quartier par un mécanisme d'avances remboursables.

De plus, la FPC ayant confié la gestion de ses biens à la Semaest, la connaissance du tissu commercial et les compétences en matière d'accompagnement des locataires sont conservées.

Depuis 2015, la FPC a acquis les 11 commerces de la halle Pajol tandis qu'elle a notamment cédé 3 locaux moins stratégiques pour une intervention de redynamisation. La FPC possède actuellement 63 locaux commerciaux qui sont donc gérés par la Semaest.

*
* *

Parallèlement et toujours dans une volonté de protéger le commerce de proximité par une action volontariste, la Ville a confié, à l'issue d'une procédure de mise en concurrence, le contrat Vital'Quartier 2 (VQ2) à la Semaest en 2008 afin de maintenir des commerces culturels dans le « Quartier Latin » (5e, 6e) et d'assurer la diversité commerciale d'autres secteurs : « Entre-Deux-Gares » (10e), « Lancry » (10e), « Daumesnil-Félix Eboué » (12e), « Jonquière-Epinettes » (17e).

Le contrat VQ2 qui s'achèvera au 31 décembre 2022 comporte 79 locaux, dont 32 commerces culturels : 27 sont situés dans le quartier Latin et il s'agit essentiellement de librairies ou de maisons d'édition. Comme dans le cadre de VQ1, la fin du contrat s'accompagne de la vente des locaux nécessitée par le remboursement des 35,865 millions d'euros d'avances que la Ville lui a consentie.

Les commerces culturels situés dans le quartier latin présentent une faible rentabilité compte-tenu du loyer modéré supportable par une librairie : ils ne peuvent être vendus à des opérateurs privés à un prix permettant d'équilibrer les investissements qui ont été nécessaires à leur maintien sans risquer qu'ils ne soient transformés en commerces plus rentables par la suite. Ainsi, afin de s'assurer dans la durée du maintien des librairies réalisé dans le cadre de VQ2, il convient que ces locaux restent maîtrisés par des opérateurs publics ou parapublics qui seront les seuls à pouvoir supporter les investissements de long termes rendus nécessaires par leur faible rentabilité. Dans un premier temps, la Semaest s'était donc rapprochée de la Ville en la sollicitant pour le rachat de ces commerces culturels à hauteur de 24 millions d'euros comme le contrat VQ2 lui en laissait la possibilité.

Par ailleurs, alors que la Semaest avait entamé la cession de locaux commerciaux de VQ2 (une dizaine de locaux vendus), la crise engendrée par la Covid-19 ne permet plus à ce stade d'envisager d'autres cessions dans de bonnes conditions. Or, compte-tenu des investissements engagés

dans le cadre du contrat VQ2 et des avances qu'elle doit rembourser à la Ville, la Semaest doit optimiser les cessions.

Dans ce contexte, l'hypothèse d'une revente des locaux à la FPC a donc naturellement été étudiée par la Ville, la Semaest et la CDC.

Ainsi, à la fin du mois de décembre dernier, les instances de la CDC, en tant qu'actionnaire de la Semaest et de la FPC, ont validé le rachat de l'ensemble des locaux de VQ2 par la FPC compte-tenu d'une part, de l'intérêt général de l'opération (maintien des librairies) et d'autre part, d'une rentabilité acceptable pour la FPC grâce à la diversité des commerces de VQ2 permettant d'équilibrer la faible rentabilité des librairies.

Ce rachat pourrait donc concerner au maximum 79 locaux commerciaux pour une valeur de cession estimée à 33 500 000 euros (hors frais annexes) permettant d'équilibrer l'opération VQ2 et d'assurer le remboursement des avances consenties par la Ville. Les conditions de clôture de l'opération VQ2 feront l'objet d'une autre délibération a posteriori de la cession des commerces à la FPC.

Cette opération est une excellente opportunité pour la Ville et un moyen de conserver ainsi dans son giron 79 commerces dont 32 commerces culturels pour un investissement de 7,225 millions d'euros environ (cf. ci-dessous) alors que le simple rachat des commerces culturels aurait nécessité un investissement de plus de 24 millions d'euros.

Cette économie est rendue possible par l'apport de capitaux de la CDC à un niveau similaire (7,174 millions d'euros) et par un financement par emprunt bancaire à hauteur de 60 % des investissements limitant ainsi l'apport en capitaux propres comme cela vous est présenté ci-dessous.

*
* *

Afin de financer ce rachat qui devra intervenir avant le 31 décembre 2022, une recapitalisation de la FPC à hauteur de 14 400 000 euros s'avère donc nécessaire, en complément du levier de l'emprunt mobilisé à hauteur de 21 600 000 euros.

La Semaest disposant d'un niveau de fonds propres limité, il est proposé que celle-ci finance sa participation à la recapitalisation de la FPC à hauteur de 100% grâce à un apport en numéraire de ses deux principaux actionnaires, la Ville de Paris et la CDC.

Dans ces conditions, les deux recapitalisations prévues sont les suivantes :

Au niveau de la Semaest :

Le capital social de Semaest actuellement fixé à la somme de 4 926 660 euros, divisé en 246 333 actions de 20 euros chacune, entièrement libérées serait porté à 13 148 360 euros. L'augmentation de capital serait réalisée par la création de 411 085 actions nouvelles à émettre au prix de souscription unitaire de 20 euros (soit la valeur nominale des actions). À l'issue de l'augmentation de capital, le montant du capital de la Semaest s'élèverait à 13 148 360 euros divisé en 657 418 actions de 20 euros chacune.

Répartition capital SEMAEST	Avant augm. capital		Aug capital	Après augm. capital	
Ville de Paris	3 688 980	74,88%	7 225 380	10 914 360	83,0%
Caisse des Dépôts et Consignations	450 000	9,13%	996 320	1 446 320	11,0%
DEXIA Crédit Local	200 000	4,06%	-	200 000	1,5%
CDC Habitat	195 560	3,97%	-	195 560	1,5%
BRED Banques Populaires	50 000	1,01%	-	50 000	0,4%
Banques Populaires Rives de Paris	50 000	1,01%	-	50 000	0,4%
EST Ensemble	50 000	1,01%	-	50 000	0,4%
CCIP	100 000	2,03%	-	100 000	0,8%
Credit Mutuel ARKEA	92 040	1,87%	-	92 040	0,7%
Chambre de Métiers de Paris	50 000	1,01%	-	50 000	0,4%
Autres	80	0,00%	-	80	0,0%
TOTAL	4 926 660	100%	8 221 700	13 148 360	100,0%

Au niveau de la SAS Foncière Paris Commerces :

Le capital social de la FPC actuellement fixé à la somme de 11 200 000 euros, divisé en 112 000 actions de 100 euros chacune entièrement libérées, serait porté à 25 600 000 euros. L'augmentation de capital serait réalisée par la création de 144 000 actions nouvelles à émettre au prix de souscription unitaire de 100 (soit la valeur nominale des actions). À l'issue de l'augmentation de capital, le montant du capital s'élèverait à 25 600 000 euros divisé en 256 000 actions de 100 euros chacune.

Répartition capital SAS FPC	Avant augm. capital		Aug capital	Après augm. capital	
SEMAEST	6 440 000	57,5%	8 221 700	14 661 700	57,3%
Banque des Territoires	4 200 000	37,5%	6 178 300	10 378 300	40,5%
BRED	280 000	2,5%	-	280 000	1,1%
SCI Montreuil Immo	180 000	1,6%	-	180 000	0,7%
Crédit Mutuel Arkea	100 000	0,9%	-	100 000	0,4%
TOTAL	11 200 000	100,0%	14 400 000	25 600 000	100,0%

La Ville souscrirait à l'augmentation de capital de la Semaest à hauteur de 361 269 actions, ce qui représenterait une dépense en section d'investissement de 7 225 380 euros, prévue au budget primitif 2022.

Parmi les actionnaires privés, seule la CDC participera à l'opération via une participation aux deux recapitalisations envisagées. La participation cumulée sur les deux recapitalisations s'élève à 7 225 380 euros pour la Ville de Paris et 7 174 620 euros pour la CDC, ce qui représente respectivement une contribution de 50,2% et 49,8%, correspondant aux participations actuelles des deux actionnaires principaux dans le capital de la FPC.

Dans le cadre de l'augmentation de capital de la Semaest, il appartient au conseil d'administration de la Semaest de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin d'acter le principe et les modalités de l'augmentation, ainsi que de procéder aux modifications statutaires qui en résultent.

Enfin, depuis la loi du 2 janvier 2002 et ainsi qu'en dispose l'article L 1522-2 du code général des collectivités territoriales, la participation maximale des collectivités locales et de leurs groupements est plafonnée à 85%. Dès lors, il est proposé de modifier l'article 7 des statuts afin de les mettre à jour et les harmoniser à la législation applicable.

Aussi, je vous demande de bien vouloir :

- autoriser les représentants de la Ville de Paris à l'assemblée générale de la Semaest à approuver le principe et les modalités d'une augmentation du capital social de la Société de 8 221 700 euros ;
- autoriser la Ville de Paris à souscrire à l'augmentation de capital de la Semaest par un apport en numéraire de 7 225 380 euros ;
- approuver le projet de statuts modifiés de la SEMAEST joint à la présente délibération.

Dans le cadre de l'augmentation de capital de la SAS Foncière Paris Commerces, il revient au Président de convoquer une assemblée générale extraordinaire des Associés statuant sur le rapport du Président.

Ainsi, je vous propose :

- d'autoriser la Semaest à augmenter sa participation dans le capital de la SAS Foncière Paris Commerces à hauteur de 8 221 700 euros ;
- d'autoriser les représentants du Conseil de Paris au sein du conseil d'administration de la Semaest à approuver les décisions

nécessaires à cette prise de participation dans la SAS Foncière Paris Commerce.

Je vous prie, mes chers collègues, de bien vouloir en délibérer.

|
|
La Maire de Paris