

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE CHARTE DE GOUVERNANCE













AVRIL 2021

Edito Sommaire

Depuis 2017, date d'entrée de la Région Centre-Val de Loire dans le capital de Territoires Développement, notre société a poursuivi son développement et a élargi son champ d'intervention géographique en réalisant de nouveaux projets dans le Département de l'Indre notamment.

Pour exemple, Territoires Développement s'est engagée, en partenariat avec la communauté de communes d'Ecueillé-Valençay puis de Châteauroux Métropole, à assurer le portage immobilier de plusieurs projets d'extension de bâtiment pour l'entreprise Rioland, spécialisée dans la maroquinerie de luxe, permettant ainsi la création de plus de 150 emplois directs.

Cette période a également été marquée par la fusion absorption de la Sem Patrimoniale du Cher faisant ainsi de Territoires Développement, l'outil majeur de développement des projets d'immobilier d'entreprises à l'échelle régionale.

Contre toute attente, la crise sanitaire que nous traversons n'a pas impacté l'étude de nouveaux projets industriels importants en Eure-et-Loir ou dans le Cher, ni freiné la commercialisation d'un programme tertiaire dans le Loir-et-Cher.

Notre société devra néanmoins affronter, dans les mois ou les années à venir, le contre coup de cette crise inédite, en portant une attention accrue aux entreprises du territoire les plus fragilisées et en accompagnant au plus près nos locataires en difficulté.

Au fil de ces pages, vous retrouverez dans cette nouvelle édition de notre « Charte de Gouvernance » à destination des élus, administrateurs, partenaires et entrepreneurs, les principes fondateurs de la Sem, ses orientations stratégiques, son mode de fonctionnement, les principales réalisations et les résultats financiers des derniers exercices.

Yvan SAUMET Président Ce document, présente de façon synthétique, l'objet et les principes de gouvernance de la société TERRITOIRES DEVELOPPEMENT.

Ö	OBJECTIFS D'UNE SEM PATRIMONIALE ECONOMIQUE	p.4
①	LA GOUVERNANCE	p.6
{ }}	MODE OPÉRATOIRE DE LA SEM	p.12
	LES RÈGLES D'ENGAGEMENT DES INVESTISSEMENTS	p.16
Ш	TERRITOIRES DEVELOPPEMENT EN QUELQUES CHIFFRES	p.20
	LES OPÉRATIONS EN PATRIMOINE	p.22

Objectifs d'une SEM Patrimoniale Economique





Soutenir le développement économique des territoires de la Région Centre Val de Loire en favorisant la création et le développement d'une offre en immobilier d'entreprises locatif.

La SEM intervient à la demande des collectivités **pour accompagner un projet d'entreprise identifié et relevant du domaine privé.**

TERRITOIRES DEVELOPPEMENT apporte aux entreprises une solution locative et alternative à l'auto-investissement ou au crédit-bail, tout en offrant à celles qui le souhaitent, la possibilité d'une acquisition anticipée avant la fin du bail.

Les projets portent sur la construction, la réhabilitation, l'extension de locaux industriels ou d'activités et le cas échéant l'acquisition de locaux existants sans transformation.

Son champ d'intervention est vaste. Il comprend l'immobilier industriel, logistique, tertiaire, touristique (hôtel) les établissements de santé ne relevant pas de la sphère publique. Il exclut les équipements publics et le logement à l'exception toutefois des résidences spécialisées (personnes âgées ou en situation de handicap).

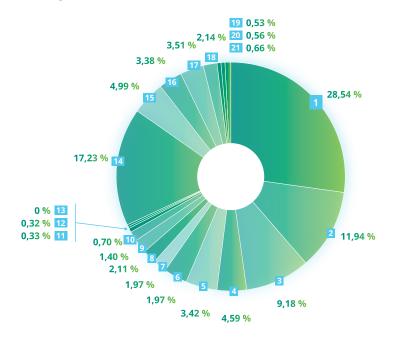
La Gouvernance



La société, présidée par **Yvan SAUMET**, est administrée par un conseil d'administration composé de 18 membres, 13 actionnaires publics et 8 actionnaires privés. Les membres ne bénéficient d'aucune rémunération.

La société a fait le choix de ne recourir à aucun personnel et d'externaliser l'ensemble des prestations nécessaires au développement et à la bonne marche de la société.

Le capital social de la Sem est de 14 195 550 € au 01/06/2021.



Actionnaires	Actions	Capital social
1 - Région Centre-Val de Loire	28,54 %	4 051 750 €
2 - Agglopolys	11,94 %	1 694 250 €
3 - Département de Loir-et-Cher	9,32 %	1 302 450 €
4 - Communauté Beauce Val de Loire	4,59 %	651 300 €
5 - Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois	3,42 %	485 400 €
6 - Communauté d'Agglomération Bourges Plus	1,97 %	279 200 €
Assemblée spéciale		
7 - Département du Cher	1,97 %	279 300 €
8 - Ville de Romorantin	2,11 %	300 000 €
9 - Communauté de Communes du Perche	1,40 %	199 200 €
10 - Communauté Territoires Vendômois	0,70 %	99 250 €
11 - Châteauroux Métropole	0,33 %	47 150 €
12 - Communauté de communes Vierzon Sologne Berry& Villages de la Forêt	0,32 %	45 300 €
13 - Communauté de communes Ecueillé Valencay	0 %	50€
Total actionnaires Publics	66,46%	9 434 600 €
14 - Caisse des Dépôts et Consignations	17,23 %	2 445 900 €
15 - Caisse d'Epargne Loire Centre	4,99 %	707 900 €
16 - Chambre de Commerce et d'Industrie Loir-et-Cher	3,38 %	479 600 €
17 - Crédit Agricole Val de France	3,51 %	498 350 €
18 - 3 Vals Aménagement	2,14 %	304 150 €
19 - Crédit Agricole Centre Loire Investissement	0,53 %	74 450 €
20 - Banque CIC OUEST	0,56 %	79 850 €
21 - CCI Indre	0,66 %	94 300 €
Total actionnaires Privés	33,54%	4 760 950 €
TOTAL	100%	14 195 550 €

La Gouvernance



Les actionnaires se réunissent en moyenne 4 fois par an en conseils d'administration et assemblées générales.

La direction générale, confiée à **Frédéric PESLIER**, doit obtenir pour l'engagement des opérations, une décision du conseil d'administration prise à une majorité de 75% des administrateurs présents ou représentés.

Si la situation le permet, la société prévoit une distribution de dividendes aux actionnaires représentant un tiers du résultat financier.

Chaque année, la Sem doit présenter un plan d'affaires actualisé.

> RÔLE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Il définit et valide la stratégie de l'entreprise.
- Il désigne le dirigeant mandataire social chargé de gérer l'entreprise dans le cadre de cette stratégie (directeur général).
- Il contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires.

> RÔLE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Elle approuve les comptes de l'exercice présentés par le conseil d'administration
- Elle décide de l'utilisation des bénéfices et du montant des dividendes ou des opérations sur le capital.

8

9

La Gouvernance







Le fonctionnement de TERRITOIRES DEVELOPPEMENT est régi par son pacte d'actionnaires.

Le pacte d'actionnaires vise :

- à définir les règles essentielles que les actionnaires entendent voir appliquer dans la société en plus des règles prévues par les statuts,
- à déterminer le champ d'intervention de la société dans le cadre du plan d'affaires fixé par le conseil d'administration,
- · à fixer les règles de gouvernance de la société,
- à définir les règles d'engagement et de désengagement des opérations d'investissement,
- à préciser les règles de suivi du plan d'affaires, du budget et du patrimoine de la Société,
- à fixer les normes relatives au niveau des capitaux propres et à la rémunération des actionnaires,
- à établir les règles et les conditions de cession des titres et de sortie de la société.

Mode Opératoire de la SEM



MONTAGE IMMOBILIER D'UN PROJET PORTÉ PAR TERRITOIRES DÉVELOPPEMENT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Prise de participation dans le capital de la SEM

SEM TERRITOIRES DEVELOPPEMENT

Investisseur, propriétaire et bailleur. Financement 20% de fonds propres dans l'opération

ENTREPRISE X

Exploitante et locataire dans le cadre d'un bail

ORGANISMES BANCAIRES

Financement de 75 à 80% de l'opération par emprunt

OPÉRATEUR ET MAÎTRE D'OUVRAGE

Dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI)

BUREAU DE CONTRÔLE

Garantit la solidité des ouvrages et la sécurité des personnes. S'arrure de la conformité de l'ouvrage.

MAITRISE D'ŒUVRE DE CONCEPTION ET D'EXÉCUTION

Responsable de la conception et de la mise en œuvre du projet. Vérifie que l'ouvrage est réalisé dans les règles de l'art.

COORDONNATEUR SÉCURITÉ

Responsable de la sécurité et de l'hygiène du chantier.

ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

Couvre les sinistres sans recherche de responsabilité après la livraison pendant 10 ans.

ENTREPRISES DE CONSTRUCTION

Responsable de la construction pour l'ensemble des corps d'état.

La Sem, à travers son réseau professionnel (élus, services des collectivités, chefs d'entreprises, fournisseurs...), recueille et analyse les projets des entreprises dans le cadre d'une étude faisabilité.

A titre d'exemples, ces projets portent sur la construction ou la réhabilitation de bâtiments pour des activités industrielles ou tertiaires mais également le rachat d'actifs immobiliers.

A l'issue de l'étude de faisabilité, qui permettra de vérifier la viabilité du projet sur les plans techniques, réglementaires et financiers, **le comité technique de la SEM** se réunit et propose au conseil d'administration de valider ou non le lancement de l'opération.

Les études opérationnelles et les travaux sont ensuite confiés à un opérateur dans le cadre de contrats de promotion immobilière ou de vente en état futur d'achèvement. Le risque constructif n'est donc pas supporté par la Sem patrimoniale. A l'inverse celle-ci prend le risque locatif.

Mode Opératoire de la SEM







La sélection des projets se doit d'être extrêmement rigoureuse pour que le risque locatif reste limité.

Pour ce faire, une analyse financière des comptes du futur locataire est effectuée par des cabinets spécialisés.

Des garanties peuvent être demandées sous forme de caution. Enfin la Sem impose un bail ferme d'une durée suffisamment longue avec possibilité d'un rachat anticipé.

Une fois l'opération achevée et livrée, la Sem assure la gestion locative du bien en la confiant à un prestataire.

La revente du bien à la fin du bail ou de façon anticipée, constitue la dernière étape du processus de portage. Cet apport de trésorerie permet à la Sem d'investir dans de nouveaux projets.

Les Règles d'Engagement des Investissements





TRANSPORT BREGER
Bâtiment logistique à Vierzon et livré en 2013

Le comité technique, composé d'une douzaine de membres est représenté par des développeurs économiques et des experts du secteur bancaire, analyse les projets, s'assure de leur conformité au regard des critères définis par la société en vue de les soumettre au conseil d'administration.

Il étudie et analyse :

- la compatibilité du projet au regard du marché concerné
- l'adaptabilité du bâtiment au fil du temps et des besoins immobiliers
- le business plan du futur locataire
- le point mort du projet (taux de vacance, montant des loyers...)
- le tour de table éventuel des investisseurs
- la stabilité de l'actionnariat en lien avec les exigences des financeurs
- les conditions de sortie du bail et de la valeur vénale à l'approche de la valorisation

Les Règles d'Engagement des Investissements





Principes directeurs

- Atteindre un seuil minimum de construction de 500 m²
- · Pas d'opérations « en blanc » sans locataire identifié
- Atteindre un rendement locatif entre 6 et 8% et un taux de rendement des investissements (T.R.I) de 6 %
- Des loyers en cohérence avec les prix du marché
- Risque constructif transféré à un opérateur dans le cadre d'un contrat de promotion
- S'assurer d'un apport en fonds propres compris entre 5 et 10%, selon importance, de la part de la collectivité recevant le projet, sous forme d'avance en compte courant transformable en capital ou d'entrée directe au capital de la SEM.

Pour la vente du patrimoine lorsque la situation l'exige, le comité technique analyse de la même façon les conditions de cession.

Territoires Développement en Quelques Chiffres





BILAN FINANCIER	réalisé en 2017	réalisé en 2018	réalisé en 2019	réalisé en 2020
Produits d'exploitation (loyers)	2 545 742 €	2 228 111 €	3 994 814 €	3 379 058 €
Charges d'exploitation	2 238 879 €	1 945 920 €	3 548 999 €	3 391 254 €
Résultat d'exploitation	306 863 €	282 191 €	445 815 €	- 12 196 €
Résultat financier	- 357 481 €	- 244 804 €	- 249 496 €	- 353 778 €
Résultat exceptionnel	1 721 724 €	350 623 €	344 712 €	431 885 €
Impôt société	- 572 460 €	-129 207 €	3 628 €	-
Résultat net	1 098 647 €	258 802 €	544 649 €	64 910 €

Quelques réalisations Territoires Développement











- 1 Pôle Emploi Bourges 2 FFDM TIVOLY Bourges
- 3 Alliance Céramique Romorantin-Lanthenay

Liste des Opérations en Patrimoine



OPÉRATIONS	Locataire	Lieu	Туре	Emplois	Surface en m²	Valeur en K€
Menuiseris des Saules	Presse Portage	Blois	Activités	65	1 484	536
Victoria 2	Actura Supplay	Blois	Tertiaire	75 6	1 213	2 272
Victoria 3	MILK AND COOKIES ADEQUAT Lot 72 vacant lot 73 vacant Lot 74 vacant Lot 75 vacant CISERNERGIE Lot 78 vacant Lot 80 vacant OAO Lot 83 OAO Lot84	Blois	Tertiaire	5 5 0 0 0 10 0 5 5	146 69 121 88 85 111,5 153 88 112 88	2 880
Les Ateliers de l'Azin	Agglopolys Yess	Blois	Activités	3	557	243
Treca	Centre Bedding	Mer	Logistique	140	18 921	10 826
Thales	Thalès	Vendôme	Activités	40	2 706	2 055
Immeuble ZAC du Patureau	Cap Vital Fashion Store Meubles Petit Villers Profil	Pruniers en-Sologne	Commerce	1 3 1 2	1 817	893

Liste des Opérations en Patrimoine



OPÉRATIONS	Locataire	Lieu	Туре	Emplois	Surface en m²	Valeur en €
Immeuble la Villette	DT Emploi	Blois	Tertiaire	34	223	501
Immeuble r. de la Prospective	FFDM TIVOLY	Bourges	Industriel	140	6 193	1 743
CBM	CENTRE BOIS MASSIF	Saint Pierre les Etieux	Menuiserie Industrielle	24	3 250	951
Immeuble Rue Auguste et Charles Moricault	POLE EMPLOI	Saint Amand Montrond	Tertiaire	NC	546	1 160
Immeuble ZA du Vieux Domaine	BREGER	Vierzon	Logistique	15	10 060	2 205
Immeuble Bld Maréchal Joffre	POLE EMPLOI	Bourges	Tertiaire	NC	1 289	3 010
Les ateliers de Sologne	COFELY CENTRE OUEST MCM	Vierzon	Artisanat	10 4	760	460
SCI BWISE (Participation TD 49%)	Vacant	Joué-lès-Tours	Industriel		48 000	12 400
Le Breuil	Evo.P	Aérodrome du Breuil	Activités	2	600	344
Usine CAILLAU (Participation TD à 45%)	Ets. CAILLAU	Romorantin Lanthenay	Industriel	550	28 647	20 000
Immeuble ZAC de Beauvais Immeuble ZA des Plantes Immeuble ZA des Fadeaux	Maroquinerie Rioland	Luçay le Mâle Valençay Châteauroux	Industriel	20 40 40	1 135 3 037 1 555	2 174 1 318
Immeuble ZAC des Granges II	Alliances Céramiques	Romorantin Lanthenay	Industriel	12	972	903
TOTAL				1 253	134 112	66 874 €

26



IMMEUBLE « LE VICTORIA » 23 RUE DE LA VALLÉE MAILLARD 41000 BLOIS

Conception & réalisation PROGRAPHIK

Crédits photos · © Pashrash - Flyway Drône