

2. STRATEGIE

2.7 Foncière ESS – entrée au capital

RAPPORTEUR : Le Directeur Général

Il s'agit du projet de création d'une foncière destinée au portage de programmes immobiliers dédiés aux acteurs de l'économie sociale et solidaire. Nous avons déjà abordé ce sujet au sein de cette instance. Nous vous proposons aujourd'hui de valider le projet après les passages en conseil communautaire de Nantes Métropole les 11 et 12 décembre 2025.

La SEM LOD et la Métropole de Nantes se sont rapprochés de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS pour lui proposer de créer un outil de portage permettant la pérennisation et le développement de nouveaux lieux dédiés à l'Economie Sociale et Solidaire (ESS), répondant pleinement aux deux actions phares de la stratégie immobilière posée par Nantes Métropole dans le cadre de la feuille de route de l'économie sociale et solidaire à horizon 2026.

Les entreprises de l'ESS contribuent de façon importante à la qualité de vie des habitants de la Métropole nantaise en proposant, notamment, une large gamme de services accessibles à une part importante de la population. Afin d'accompagner la croissance et le développement de cette économie, la Métropole de Nantes a identifié l'accès à l'immobilier comme un frein à lever (Feuille de route « pour une économie sociale et solidaire responsable à horizon 2026 »). Elle a donc délibéré en décembre 2024 pour confier à la SEM Loire Océan Développement la mission de créer une foncière dédiée à l'accueil des entreprises de l'ESS.

Cette foncière a pour ambition de maintenir une offre immobilière accessible aux acteurs de l'ESS dans des lieux variés de la Métropole (centralité métropolitaine, centre-bourgs, QPV, zones d'activités). Elle a vocation à porter des projets en propre mais également à prendre des participations financières dans des sociétés filles (structurées en SAS) aux côtés d'entreprises de l'ESS souhaitant co-investir dans leur actif immobilier

Les acteurs ESS (associations, SCIC) concernés sont notamment : l'association les Ecosolies (animation du réseau nantais depuis 20 ans, dont dispositif d'incubation/accélération), la SCIC Lieux communs (gérant le Solilab, lieu d'accueil d'événements et hébergement d'une centaine d'entreprises) et la SCIC Commun'île (gérant de 5 lieux d'accueils d'entreprises et du public spécialisés dans la transition alimentaire et le réemploi).

Le Crédit Municipal de Nantes est un financeur institutionnel des acteurs de l'ESS sur le territoire. Il a ainsi été sollicité par Nantes Métropole et LOD pour rejoindre la foncière en tant qu'associé. La cohérence avec les axes stratégiques de l'établissement « financer la transition écologique et sociale » a été évidente et nous avons instruit le dossier.

France Active accompagne et finance depuis plus de 25 ans, les entreprises engagées de l'ESS sur le territoire. Dans ce cadre, France Active a été sollicitée pour rejoindre la foncière en tant que financeur solidaire et durable.

La création de ce type d'outil associant structure de l'économie mixte, collectivités locales, financeurs institutionnels et acteurs de l'ESS est unique au niveau national. Des études Banque des Territoires ont déjà témoigné de l'intérêt de construire ce type d'outils qui nécessite un très grand niveau de coopération entre l'ensemble des parties prenantes. Ce sont des conditions qui sont aujourd'hui réunies à l'échelle de la Métropole nantaise.

Quatre projets immobiliers potentiels sont d'ores et déjà ciblés et en discussions avec les acteurs engagés dans l'occupation des sites : Solilab 2, les pôles de services ESS Bellevue et La Chapelle sur Erdre, Wattignies.

L'objet social de la SAS serait le suivant :

- L'étude et la sélection de tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis sur le territoire de Nantes Métropole, à usage principal de bureaux, commerces, locaux d'activités et industriels, à destination principale des acteurs de l'ESS ;
- L'acquisition, la construction, la réhabilitation, la rénovation, en vue de leur exploitation par voie de location et de leur gestion, desdits biens immobiliers ;
- Toute opération de désinvestissement portant sur lesdits biens immobiliers s'inscrivant dans une logique de gestion patrimoniale ;
- La prise de participation par tous moyens dans des sociétés civiles ou commerciales existantes ou à créer ayant un objet social se rattachant à des activités immobilières similaires à l'objet principal immobilier de la Foncière, ainsi que la gestion par tous moyens de ces participations par voie de cession, d'échange, d'apport ou autre ;
- La conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet social, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toutes conventions d'avances en comptes courants, l'octroi de toute garantie ou sûretés devant être consentie pour l'obtention de ces financements ainsi que la conclusion de toute convention de couverture de taux ;
- Et plus généralement, toutes opérations juridiques, administratives, mobilières, immobilières, commerciales et financières se rapportant directement ou indirectement à l'objet social principal ci-dessus défini, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

Lors de la constitution de la Société, les actionnaires apporteraient à la Société une somme en numéraire 6.080.000 €, répartie de la manière suivante :

- SEM LOD 3.200.000 €, soit 53 %
- CDC 2.400.000 €, soit 39%
- CREDIT MUNICIPAL DE NANTES : 400.000 €, soit 6,6 %
- FONDES : 50.000 €, soit 0.8 %
- France Active Investissement 30.000 €, soit 0.5%

Des apports en compte-courant d'associés (CCA) seront également sollicités pour constituer la trésorerie de démarrage pour un montant de 1.520.000€ réparti de la manière suivante :

- SEM LOD 800.000 €, soit 53 %
- CDC 600.000 €, soit 39%
- CREDIT MUNICIPAL DE NANTES : 100.000 €, soit 6,6 %
- FONDES : 12.500 €, soit 0.8 %
- France Active Investissement 7.500 €, soit 0.5%

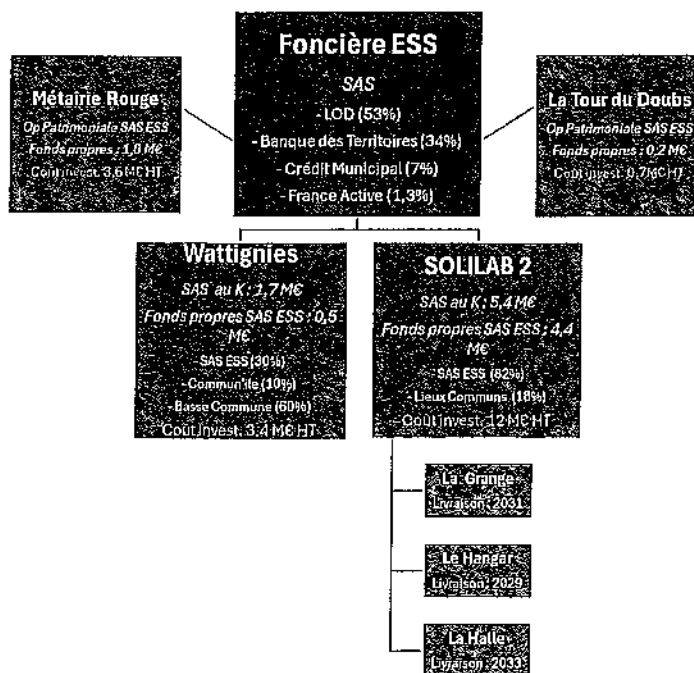
Les fonds placés en CCA seront rémunérés selon les conditions prévues au Pacte d'Associés

Des variations de montant, notamment pour Fondes et France Active investissement, sont encore possibles à la marge car ils mobilisent également d'autres outils de financement.

Les budgets prévisionnels ont été établis par LOD et font état d'un TRI (taux de rentabilité interne) entre 4 et 5%. L'horizon de placement sera au minimum de 7 ans, souhaité entre 10 et 15 ans.

La Foncière est constituée sur la base d'un plan d'affaires figurant en Annexe du Pacte d'Associés dans lequel sont modélisées les cinq premières opérations d'Investissement à réaliser par la Foncière (directement et indirectement) dans les cinq (5) années suivant sa constitution (le « Plan d'Affaires Initial »), à savoir :

- o 3 opérations portées directement par la Foncière ;
- o 2 opérations portées indirectement par la Foncière via les prises de participation suivantes :



Par rapport à nos objectifs de placement, celui-ci s'inscrit parfaitement dans nos critères ESG : localisation, financement des acteurs de l'ESS, objectifs environnementaux bien pris en compte dans les constructions ou rénovations (exigence renforcée à notre initiative). Il est classé en termes de risque au même niveau que le Quadri à Rennes, à savoir 5/7.

A ce jour, le projet de statuts et de pacte d'associés sont finalisés à 95%. Les discussions sont en cours pour les conditions de sorties notamment. En termes de complétude de dossier nous avons encore besoin de collecter des pièces chez les autres actionnaires (KYC, bénéficiaires effectifs...). Nous ne portons pas d'inquiétude particulière sur ce point mais souhaitant décliner nos exigences sur nos clients personnes morales sur les autres actionnaires de la SAS.

Pour autant le dossier est très avancé, les autres parties prenantes ont rendu un avis favorable dans leurs instances respectives : Nantes Métropole devrait valider l'augmentation de capital de LOD (sous réserve des votes du 11 et 12 décembre), LOD, la CDC, France Active Investissement et FONDES.

Il nous paraît donc pertinent de vous proposer aujourd'hui une validation de l'investissement puis de déléguer au comité des placements la validation finale des documents structurants et la transmission des éléments attendus avant que le Directeur Général n'engage formellement l'établissement.

Le Conseil, après délibéré,

- Valide l'entrée au capital de la SAS « Foncière ESS de la métropole Nantaise » pour un montant de 400k€ et l'ouverture d'un compte courant d'associé pour 100k€.
- Délègue au comité des prêts et des placements la validation finale des statuts, du pacte d'associé et de la complétude du dossier
- Autorise ensuite le Directeur Général a signé les actes et documents afférents
- La modifie comme suit :

.....

TRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE