

**DÉPARTEMENT DU MORBIHAN  
VILLE DE GUIDEL**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'An Deux Mille Vingt, le 10 Décembre à 20 H 30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à l'Estran, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Joël DANIEL, Maire.

*Étaient également présents :*

Mme Françoise BALLESTER, M. Patrice JACQUEMINOT, Mme Marylise FOIDART, M. Christian GUEGUEN, Mme Laëtitia MELOIS, M. Jacques GREVES, Mme Arlette BUZARE, M. Jean-Jacques MARTEIL, M. Franck DUVAL, M. Gwenaël COURTET, M. Georges THIERY, M. Patrice LE STUNFF, M. Lucien MONNERIE, Mme Anne-Marie GARANGE, Mme Séverine LE FLOCH, M. Hugues DEVAUX-MARKOV, Mme Sonia CAROFF, M. Alain DESGRE, Mme Françoise HENRIQUEZ, Mme Gaëlle LE BOUHART, Mme Annaïg MESTRIC, Mme Anne Maud GOUJON, M. Bernard BASTIER, Mme Lydia DUBOS, M. Louis MEDICA, Mme Estelle MORIO, M. Henri-Philippe LAMY, Mme Laure DETREZ, M. Pierre-Yves LE GROGNEC, Mme Isabelle LOISEL

*Absent (s) excusé(s) ayant donné pouvoir :*

Mme Mégane PROUTEAU à M. Hugues DEVAUX MARKOV

*Absent (s) :*

Mme Gwendoline PICHARD

*Secrétaire :*

Mme Marylise FOIDART

Date de la convocation	3 Décembre 2020
Date de l'affichage	4 Décembre 2020
Nombre de conseillers en exercice	33
Nombre de présents	31
Nombre de votants	32

**2020 95 SEM XSEA : Augmentation de capital de la Société / Nouveau pacte d'actionnaires**

**Rapporteur : G. Courtet**

La société d'économie mixte XSEA a été fondée en 2011 à l'initiative de Lorient Agglomération et rassemble aujourd'hui une dizaine d'actionnaires, dont la Caisse des Dépôts et Consignations, afin de porter des investissements structurants dans les domaines de l'immobilier d'entreprises et des énergies renouvelables à l'échelle du territoire.

Depuis sa création, XSEA a engagé, sur le seul périmètre géographique de Lorient Agglomération, près de 14M€ HT d'investissement, que ce soit en direct ou par le biais des différentes filiales qu'elle contrôle.

Détenu à la suite d'apports en capital, par le biais d'acquisitions ou dans le cadre de baux longue durée, le patrimoine immobilier de la SEM représente à ce jour près de 34 500 m<sup>2</sup> de surfaces commercialisables. L'exploitation commerciale de ce patrimoine a permis de générer un chiffre d'affaires de 1,7 M€HT en 2019 (CA prévisionnel équivalent pour 2020).

En parallèle, à travers sa filiale LANERGIE 2, la SEM a porté l'installation puis lancé l'exploitation de la plus grande ferme solaire sur toiture en France (en milieu urbain) sur le toit du bloc K2 à Lorient

La Base. Cette centrale a généré pour sa première année de production (2019) un CA de 320 K€. Elle est le premier équipement « ENR » exploité par la SEM.

Le modèle économique de la SEM XSEA repose sur une structure restreinte en termes de personnel limitant les coûts fixes (320 K€/an), les projets faisant appel à des partenaires et prestataires externes mobilisés de façon ponctuelle. La stratégie de la SEM vise à se doter d'un portefeuille d'exploitation suffisant pour dégager des flux positifs de trésorerie et ainsi absorber conjoncturellement les aléas d'exploitation et couvrir les frais de structures annuels.

Au cours des prochaines années, la SEM XSEA entend donc poursuivre la dynamique engagée au service des entreprises souhaitant implanter ou développer leurs activités sur le territoire de Lorient Agglomération. Elle souhaite également participer à l'atteinte des objectifs fixés par le Plan Climat Air Energie Territorial de Lorient Agglomération en soutenant, à court et moyen termes, des projets permettant le développement de la production énergétique (électrique ou calorifique) à partir des énergies renouvelables.

Après avoir généré une croissance moyenne de son chiffre d'affaires de 40% par an depuis 2014, la SEM XSEA a pu dégager un premier résultat net excédentaire en 2019 (+12,5K€). Le résultat consolidé à l'échelle du groupe (SEM XSEA et filiales) s'est même établi sur cet exercice à hauteur de +55,7 K€.

Le développement et la maturation de nouveaux projets vont toutefois nécessiter la prise en charge de frais (prestations d'études, honoraires...) et donc la mobilisation de la trésorerie en avance de phase. Leur portage va donc nécessiter de disposer de fonds supplémentaires pour faire face aux besoins en fonds de roulement dans les phases de développement (parfois très longues, notamment pour les opérations concernant les énergies renouvelables ENR).

Jusqu'à présent, XSEA a privilégié le recours à l'endettement bancaire pour le financement de ses projets, mobilisant ainsi un minimum de fonds propres : ainsi, sur les 14M€ d'investissement cumulé sur les 5 dernières années, la SEM n'a apporté que 1,62M€ en fonds propres. Il convient cependant de conserver le ratio " dettes/fonds propres » à un niveau acceptable pour les banques et de poursuivre l'amélioration du ratio « excédent brut d'exploitation /annuités d'emprunts ".

Au vu de ces différents éléments, étant engagée sur une demi-douzaine de projets (immobiliers ou ENR), la SEM XSEA va devoir faire face dans les prochains mois à des besoins de trésorerie importants et qui nécessite une nouvelle levée de fonds auprès de ses actionnaires.

On estime à au moins 12 M€ HT le montant des investissements que la SEM est prête à engager dans les 4 prochaines années. Sur cette enveloppe, l'octroi de prêts bancaires sera conditionné à une prise en charge minimale de la société, dite sur fonds propres, de l'ordre de 15 à 20% pour chacun des projets (construction ou réhabilitation de bâtiments existants, centrale photovoltaïque au sol et sur toiture, éolien terrestre...).

Lors de son Conseil d'administration du 13 octobre 2020, la SEM XSEA a donc présenté un projet d'augmentation en capital selon les termes suivants :

- un apport en numéraire de Lorient Agglomération d'un montant de 2 700 000 €
- un apport en numéraire de la Caisse des Dépôts et Consignations de 1 350 000 €
- un apport en numéraire de la Caisse d'Epargne Bretagne - Pays de Loire de 100 000€

A l'issue de cette augmentation de capital, le capital de XSEA s'établira alors à hauteur de 10 800 403 € faisant passer :

- la part de Lorient Agglomération à 58,9 %
- la part de la Caisse des Dépôts et Consignations à 33,6%
- la part de la Caisse d'Epargne Bretagne - Pays de Loire à 0,9 % (entrée au capital)

Dans le cadre de cette souscription, la Caisse des Dépôts et Consignations a demandé à pouvoir apporter des modifications au Pacte d'actionnaires actuellement en vigueur au sein de la Société afin de préciser ses droits en tant qu'actionnaire minoritaire et permettre une actualisation du périmètre et du cadre d'intervention opérationnel de la SEM XSEA. Cette nouvelle rédaction a été validée par le Conseil d'Administration en sa séance du 13 octobre 2020.

Pour rappel, le Pacte d'actionnaires est conclu pour une durée de 10 ans et n'est pas reconductible tacitement. Il a pour objet de :

- Déterminer le champ d'intervention de la Société dans le cadre du Plan d'affaires (domaines d'activité, périmètre d'intervention)
- Fixer et préciser les règles de gouvernance de la Société (Conseil d'Administration, Comité d'Investissement, Direction Générale)
- Définir les règles de suivi du Plan d'affaires, du budget et du patrimoine de la SEM
- Fixer les normes relatives au niveau des capitaux propres et de la rémunération des actionnaires
- Etablir les règles et conditions de cession des titres et de sortie de la Société

Il sera demandé au Conseil municipal d'approuver la modification de la composition du capital de la SEM XSE, d'approuver la nouvelle version du pacte d'actionnaire et de donner tous pouvoirs à M. Le Maire pour réaliser les formalités nécessaires.

**LE CONSEIL MUNICIPAL**, après en avoir délibéré,

VU l'avis de la Commission administration générale, finances, ressources humaines et relations avec les partenaires institutionnels en date du 23 Novembre 2020,

**APPROUVE** la modification de la composition du capital de la SEM XSEA

**APPROUVE** la nouvelle version du pacte d'actionnaire.

**DONNE** tous pouvoirs à M. Le Maire pour réaliser les formalités nécessaires.

**Adopté à l'unanimité**

**Pour extrait conforme,  
Guidel, le 11 décembre 2020  
Le Maire,  
Joël DANIEL**

