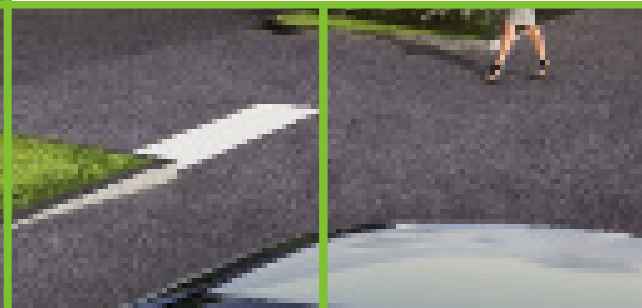


# DOSSIER PRESSE CONCERNANT LA RECAPITALISATION DE LOCUSEM



LOCUSEM est une société d'économie mixte portée par l'Eurométropole de Strasbourg et la Ville de Strasbourg et ses partenaires : Caisse des Dépôts, Banque Fédérative du Crédit Mutuel, Caisse d'Épargne, Banque Populaire, Crédit Coopératif, CUS Habitat et Habitation Moderne.

Outil de développement économique, LOCUSEM, inscrit ses actions dans le cadre de la feuille de route Strasbourg Eco 2030 et s'investit prioritairement dans les champs de l'économie sociale et solidaire et des initiatives économiques dans les quartiers, pour promouvoir un territoire solidaire offrant plus d'emplois.

Les actions conduites permettent de:

- Développer et gérer une offre de locaux destinés aux TPE et PME (bureaux et ateliers), en proposant notamment des surfaces de petite taille à la location, difficiles à trouver sur le marché
- Mettre en place de nouveaux pôles de commerce de proximité dans les quartiers qui se rénovent ou se créent, pour améliorer la vie au quotidien
- Garantir des loyers modérés correspondant aux capacités des TPE, PME, artisans et commerçants
- Apporter des solutions concrètes à l'économie sociale et solidaire, à l'économie collaborative et au champ de l'économie numérique.

## **HISTORIQUE**

Lancée fin 2010, la SEM LOCUSEM, sous la présidence de Catherine Trautmann, a conduit un premier plan d'affaires dans l'objectif de réaliser sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg près de 13 000 m<sup>2</sup> de surfaces bâties.

La période 2012 à 2014 a été consacrée à la recherche, au montage et la réalisation d'opérations de ces opérations immobilières et les premiers projets sont en service depuis fin 2014/courant 2015. Ils permettent à des entrepreneurs de trouver une réponse à leur besoin d'immobilier d'entreprises, notamment de petite surface.

Courant 2015, la Présidence de LOCUSEM a été confiée Monsieur Henri Dreyfus, Conseiller municipal de Strasbourg et Conseiller de l'Eurométropole.

Début 2016, Monsieur Bernard Matter a repris la direction générale de LOCUSEM occupée jusqu'alors par Monsieur Jean Bernard Dambier.

## **LA GOUVERNANCE DE LOCUSEM**

Le Comité d'investissement et le Conseil d'administration, appuyés par le Président et le Directeur Général de LOCUSEM, décident des opérations à mettre en œuvre.

Celles-ci sont mises en œuvre par un mandataire, qui assure un contrat de management et de gestion de LOCUSEM attribué dans le cadre d'un appel d'offres public.

Le comité d'investissement examine le plan d'affaires de LOCUSEM et émet des avis sur l'engagement des opérations, après examen des dossiers.

Le comité d'investissement du 29 janvier 2016 a ainsi étudié les opérations d'un nouveau plan d'affaires 2017 2020.

Le Conseil d'administration, outre les questions liées à la vie sociale, effectue un point d'avancement détaillé sur les projets et les dossiers approuvés par le Comité d'investissement.

## UN PREMIER PLAN D'AFFAIRES EN VOIE D'ACHÈVEMENT 2011-2016

10.000 m<sup>2</sup> pour une valeur au bilan de plus de 11 millions d'€

La SEM LOCUSEM a débuté son premier exercice opérationnel en janvier 2011.

En cinq années d'exercice, LOCUSEM peut faire valoir un bilan positif, consacré au montage de projets d'immobilier d'activité solidaire sur l'Eurométropole et dans ses quartiers prioritaires :

- Un plan d'affaires réalisé à 80 % selon les objectifs initiaux fixés fin 2010, malgré toute la complexité des opérations dans des contextes de rénovation urbaine
- Des livraisons réalisées sans dérapage, ni de coûts ni de délais : supermarché du Maillon (octobre 2014), hôtel d'entreprises artisanales de la Klebsau 2 (mai 2015), pôle commercial de Clairvivre au Neuhof (juillet 2015), acquisition du plateau de bureaux Rives de l'Etoile (mai 2015)...
- Des coûts de gestion et de développement contenus de manière serrée

### Patrimoine immobilier 31 août 2016

Site	Opération	Nature	Surface	Mise en exploitation
Centre ville	Centre-ville place Kleber	Commerce	848	janv-11
Klebsau	Klebsau 1 ex Alsabail	Ateliers	2 200	juil-12
Hautepierre	Hautepierre Maillon Aldi	Commerce	1 087	oct-14
Klebsau	Klebsau Hôtel entreprises 2	Ateliers	2 188	mai-15
Neuhof	Neuhof Clairvivre Norma	Commerce	1 187	août-15
qQNeuhof	Neuhof Clairvivre 2 boutiques	Commerce	187	juil-15
Neuhof	Neuhof Clairvivre pharmacie	Commerce	195	Revente octobre 2015
Port du Rhin	Port du Rhin Actibox	Box	200	mars-15
Rives de l'Etoile	Rives de l'Etoile	Bureaux	472	juil-15
<b>Total</b>			<b>8 564</b>	

## Affaires actées par le CA et en cours de réalisation

Site	Opération	Nature	Surface	Mise en exploitation
Hautepierre	Cervantès T3 T4	Commerce	451	janv-18
Cronembourg	Haldembourg T1	Commerce	1 111	janv-18
<b>Total</b>			<b>1 562</b>	

**Total cumulé du 1er plan d'affaires : 10.000 m<sup>2</sup> pour une valeur au bilan de plus de 11 millions d'€**

Surfaces totales	Coût	Fonds propres	Emprunts
10 126	11 164 668 €	5 443 860	5 120 808

## Des actifs diversifiés

### **LOCUSEM dispose aujourd'hui d'actifs à rendement sur le moyen terme:**

- Des surfaces commerciales pour des supermarchés en Quartier Politique de la Ville : Aldi à Hautepierre et Norma au Neuhof
- Les autres baux pour les commerces sont des baux commerciaux de 10 ans avec une période minimale de 6 ans
- Une surface de bureaux dans le quartier 2 Rives comprenant une période initiale de 6 ans ferme louée par alsace Digitale (La Plage Coworking)

**Les hôtels d'entreprises de la Klebsau** qui visent une cible de créateurs d'entreprises, d'artisans, de TPE : ils sont loués soit dans le cadre de baux de courte durée, soit dans le cadre de baux 3/6/9. La rotation est naturellement plus élevée.

**Les Actibox du Port du Rhin** (10 boxs) sont mis à disposition dans le cadre d'un contrat de prestation de service reconductible mensuellement.

## LES BASES DU SECOND PLAN D'AFFAIRES SONT POSÉES ET CONDUISENT À UNE RECAPITALISATION DE LOCUSEM

En cinq années, LOCUSEM a construit un modèle économique solidaire original avec ses partenaires et ses clients (enseignes, commerçants, artisans, TPE, jeunes entreprises...).

Une base de dialogue et de confiance s'est nouée entre les élus et les actionnaires du secteur bancaire (Caisse des Dépôts, Crédit Mutuel, Caisse d'Épargne, Crédit Coopératif, Banque Populaire, CUS Habitat et Habitation Moderne), avec comme fil conducteur un pacte d'actionnaires qui assure une gouvernance en parfaite transparence entre l'ensemble des partenaires.

Depuis début 2015 ont été travaillées les bases d'un nouveau plan d'affaires 2017 / 2020 qui s'inscrit dans les grands enjeux de la collectivité :

- Contrat de ville et NPNRU concernant les quartiers prioritaires de la politique de la ville
- Stratégie Strasbourg Eco 2020 actualisée : Strasbourg Eco 2030
- Grands projets d'aménagement de l'Eurométropole de Strasbourg

Plusieurs nouveaux projets sont d'ores et déjà potentiellement identifiés en matière de pôles commerciaux, d'hôtels d'activités artisanales, de plateaux collaboratifs, de locaux pour l'Économie Sociale et Solidaire sur HautePierre, Cronembourg, le Neuhof, ceci sans exclusive en termes de quartiers.

	Surface	Coût
Boutiques de rapport	400	1 000 000
Commerces PRU et quartiers prioritaires	4 000	5 000 000
Bureaux	9 000	18 000 000
Hôtel d'entreprises artisanales	2 000	2 500 000
<b>Total</b>	<b>15 400</b>	<b>26 500 000</b>

De manière à compenser les risques sur les hôtels d'entreprises et les commerces en quartier prioritaire, une part des investissements sera orientée vers des actifs classiques, à rentabilité en rapport avec les standards du marché, sur des territoires reconnus.

**Les projets commerces** en PRU et en quartiers prioritaires sont en cours d'identification sur HautePierre, le Neuhof, et d'autres quartiers en lien notamment avec les projets NPNRU en cours de définition. Fait à priori partie de cette ligne la tranche 2 de l'opération Cronembourg Haldembourg.

Le bon rythme de commercialisation de **l'hôtel d'entreprises artisanales** de la Klebsau 2 confirme que ce type de produit (petits lots activité à loyer modéré) correspond à une attente effective du marché. Dans une optique de maillage du territoire métropolitain, la partie nord-ouest de l'agglomération sera visée (Cronembourg, Schiltigheim, Bischheim, Hoenheim).

En matière de **bureaux**, plusieurs projets sont actuellement à l'étude avec plusieurs pré contacts en termes de preneurs (organisme social pour 2000 m<sup>2</sup>, opérateur de co-working pour 400 m<sup>2</sup>, hôtel d'entreprises de sortie de pépinière d'entreprises...).

## La recapitalisation

Le projet de recapitalisation, en cours de finalisation, fait appel aux actionnaires de départ – Eurométropole de Strasbourg, Ville de Strasbourg, Caisse des Dépôts, banques mutualistes – Caisse d'Epargne d'Alsace, Crédit Mutuel – et fait entrer deux nouveaux actionnaires en la personne de CUS Habitat et d'Habitation Moderne, bailleurs sociaux de la collectivité.

Un pacte d'actionnaires définissant la logique d'intervention de LOCUSEM va être signé en décembre entre ces actionnaires.

Après recapitalisation, le capital social de LOCUSEM passera de 8.074.053,70 € à 11.243.772 €.

## Financement : un recours à des opérations en co-financement

Dans la mesure du possible, et notamment pour les actifs classiques, des montages en co-financement seront recherchés pour minimiser l'apport de fonds propres par LOCUSEM.

## Un objectif de mobilisation du FEDER

Par ailleurs, LOCUSEM s'avère être éligible aux fonds FEDER dans le cadre du régime cadre exempté de notification, relatif aux régimes d'aide à l'investissement en faveur des infrastructures locales pour la période 2014 2020. LOCUSEM, en lien avec l'EMS, pourrait se donner un objectif de mobilisation d'une enveloppe FEDER sur plusieurs opérations concernant les activités en quartiers prioritaires (QPV), les TPE, l'ESS, ces fonds venant minorer d'autant le recours aux fonds propres.

## Le calendrier du projet de recapitalisation

Au cours du 1er semestre 2016, LOCUSEM a formalisé la démarche juridique de recapitalisation. La Ville de Strasbourg et L'Eurométropole de Strasbourg délibèrent les 21 et 25 novembre le principe et les modalités de cette recapitalisation.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 décembre 2016 va approuver le projet de recapitalisation de la société pour réaliser ce nouveau plan d'affaires 2017- 2020.



BANQUE POPULAIRE  
ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE

