



Mélissa Rivière



Olivier Naulot



Grégoire Boissinot

La SEMOP, l'économie mixte au service de la redynamisation urbaine

Comme nous l'avons évoqué dans notre [précédent bulletin](#), le contrat de concession-revitalisation, visé à l'article L. 300-9 du Code de l'urbanisme, permet, dans le cadre d'une Opération de Revitalisation du Territoire, de mettre en application une politique de redynamisation commerciale du centre-ville.

Si cet outil juridique offre lui-même une certaine latitude quant à la définition de la concession, ses conditions financières et ses modalités de fonctionnement, et permet à l'autorité concédante d'exercer un contrôle sur l'activité du concessionnaire, la collectivité pourra également choisir d'adopter un rôle plus actif en confiant la concession à une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) qu'elle aura constituée avec un opérateur privé.

QU'EST-CE QU'UNE SEMOP ?

- La SEMOP est une **société anonyme dotée d'un régime particulier**, régie à la fois par le Code de commerce (articles L. 225-1 et suivants) et le Code général des collectivités territoriales (articles L. 1521-1 et suivants, L. 1541-1 et suivants).
- Son objet social est limité à l'**exécution d'un contrat unique**, en l'occurrence, le contrat de concession-revitalisation ; la durée de la société est calquée sur celle du contrat. Elle ne peut avoir aucune autre activité et ne peut créer de filiale.
- Elle est constituée entre une (ou plusieurs) collectivité(s) territoriale(s) et un ou plusieurs actionnaire(s) privé(s). La collectivité doit détenir entre 34 et 85% du capital social, elle peut donc être majoritaire ou minoritaire.
- Le **conseil d'administration** est composé de représentants des actionnaires en proportion de leur participation, mais le **directeur général** est obligatoirement un représentant de la collectivité.

POURQUOI CONCÉDER LA REVITALISATION DU TERRITOIRE À UNE SEMOP ?

Les intérêts politiques :

- Contrairement à une concession classique, la **collectivité reste impliquée** dans l'opération faisant l'objet de la concession : plus que contrôleur, elle en devient un acteur central.
- Elle garde l'avantage de la **proximité** avec le terrain, tout en s'adjoignant les compétences d'un opérateur métier et/ou les moyens d'un établissement financier.
- L'intervention dans la gestion permet à la collectivité d'assurer la **cohérence** de sa politique locale : réhabilitation d'un centre ancien, politique du logement, logement social, revitalisation commerciale, etc.

Les intérêts juridiques :

- La SEMOP apporte de la **souplesse** par rapport à la réalisation directe des opérations concernées tout en renforçant le rôle de la collectivité par rapport à une concession classique.
- En tant qu'actionnaire, la collectivité bénéficie de **droits d'information et de contrôle** spécifiques, qui s'ajoutent à ceux dont elle dispose au titre du contrat de concession.
- Le fonctionnement de la SEMOP peut être **adapté précisément** aux spécificités du dossier (besoins locaux, articulation avec d'autres outils).

COMMENT CONCÉDER À UNE SEMOP ?

Définir et ajuster l'outil :

La mise en place de la SEMOP est une opération complexe qui nécessite une stratégie à la fois juridique et financière, portant notamment sur :

- **la gouvernance** : il est important de prévoir la répartition des pouvoirs et les mécanismes destinés à préserver les intérêts de l'actionnaire minoritaire (qu'il soit public ou privé). Ces aspects peuvent néanmoins être aménagés par un pacte d'actionnaires (cf. ci-contre).
- **les aspects financiers**, que ce soit sur les sources de financement (notamment les comptes courants d'associés, cf. ci-contre) ou sur la répartition des résultats entre les actionnaires de la SEMOP.

Mettre en concurrence :

Contrairement au droit commun de la concession, **ce n'est pas le contrat qui fera l'objet d'un appel à la concurrence, mais la sélection du ou des actionnaires privés.**

A cette fin, l'avis d'appel à la concurrence contiendra non seulement les caractéristiques du **contrat de concession-revitalisation**, mais également un **document de préfiguration** précisant les principales caractéristiques de la SEMOP, ses règles de gouvernance, qu'elles soient statutaires ou dans un pacte d'actionnaires.

En conséquence, les prestations réalisées par l'opérateur privé au profit de la SEMOP ne seront pas soumises aux règles de la commande publique.

Le pacte d'actionnaires, outil d'aménagement de la gouvernance

Si les statuts prévoient les règles fondamentales du fonctionnement de la société, ils sont généralement complétés par un **pacte d'actionnaires**, non publié, qui constitue la véritable feuille de route des parties.

Le pacte d'actionnaires prévoit notamment :

- des règles relatives à l'**exercice des pouvoirs**, telles que majorité renforcée pour certaines décisions, droit de veto au profit d'un actionnaire, ce qui peut permettre à une collectivité minoritaire en capital, de conserver un pouvoir décisionnaire,
- des engagements relatifs au **financement** de l'opération,
- des mécanismes de **prévention ou de traitement des conflits** entre associés.

Les comptes courants d'associés

Les collectivités peuvent procéder à des avances en compte courant au profit des sociétés dont elles sont actionnaires. Cependant, **ces avances sont limitées**, tant dans leur montant que dans leur durée (art. L. 1522-5 du CGCT).

Ainsi, l'avance en compte courant ne peut être consentie que pour une durée de deux ans, renouvelable une fois. Aucune nouvelle avance ne peut être consentie tant que les précédentes n'ont pas été remboursées.

Ont participé à ce bulletin :

Mélissa Rivière, avocat associé sénior

Olivier Naulot, avocat

Grégoire Boissinot, avocat