



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2015/1693

Approbation du rapport des mandataires – Société d'Economie Mixte (SEM) Patrimoniale
du Grand Lyon - Exercice 2014

Direction de la Gestion

Rapporteur : M. BRUMM Richard

SEANCE DU 17 DÉCEMBRE 2015

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 21 DECEMBRE 2015

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 7 DECEMBRE 2015

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE AU JOUR DE LA
SEANCE : 73

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 21 DECEMBRE 2015

PRESIDENT : M. COLLOMB Gérard

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. COLLOMB, M. KEPENEKIAN, Mme BRUGNERA, M. SECHERESSE, Mme AIT MATEN, M. BRUMM, Mme GAY, M. CORAZZOL, Mme BOUZERDA, M. GIORDANO, Mme CONDEMINE, M. CLAISSE, Mme DOGNIN-SAUZE, M. DURAND, Mme REYNAUD, M. LE FAOU, Mme RIVOIRE, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, M. GRABER, Mme FRIH, M. DAVID, Mme NACHURY, M. FENECH, Mme LEVY, Mme BALAS, M. LAFOND, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme BERRA, M. COULON, Mme BURILLON, M. PELAEZ, M. LEVY, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, Mme MANOUKIAN, M. JULIEN-LAFERRIERE, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. HAVARD, M. TETE, M. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. ROYER, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme BESSON (pouvoir à Mme RABATEL), M. BLACHE (pouvoir à M. DAVID), Mme ROUX de BEZIEUX (pouvoir à Mme SANGOUARD), Mme SERVIEN (pouvoir à Mme CONDEMINE), Mme BLEY (pouvoir à Mme RIVOIRE), Mme PICOT (pouvoir à M. SECHERESSE), M. BRAILLARD (pouvoir à Mme HOBERT), M. BERAT (pouvoir à Mme BALAS), M. TOURAIN (pouvoir à M. LE FAOU), Mme FONDEUR (pouvoir à M. LEVY), M. BERNARD (pouvoir à Mme AIT MATEN)

ABSENTS NON EXCUSES : M. BOUDOT

2015/1693 - APPROBATION DU RAPPORT DES MANDATAIRES – SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE (SEM) PATRIMONIALE DU GRAND LYON - EXERCICE 2014 (DIRECTION DE LA GESTION)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 27 novembre 2015 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

La SEM Patrimoniale a pour objet social l'acquisition, la construction puis la gestion de tous biens et droits immobiliers sur le territoire de la Métropole de Lyon, ayant pour vocation :

- le développement des pépinières d'entreprises dédiées aux filières d'excellence ;
- le développement des pépinières d'entreprises généralistes et hôtels d'entreprises ;
- le maintien des activités commerciales dans les opérations de renouvellement urbain ;
- le développement des plateformes d'innovation collaboratives (pôle de compétitivité).

L'article L 1 524-5, 14^e alinéa, du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au Conseil d'administration ou au Conseil de surveillance des sociétés d'économie mixte.

Le document présenté au Conseil municipal a été établi par la société et comprend le rapport de gestion de l'exercice 2014 approuvé par le Conseil d'administration de la société.

La Ville de Lyon est actionnaire de la SEM Patrimoniale et est, à ce titre, représentée au Conseil d'administration par M. Richard Brumm.

Les résultats de la société sont présentés dans un contexte rétrospectif, portant sur les 3 derniers exercices :

Rubriques	31/12/2012 (année de création)	31/12/2013	31/12/2014	Evolution 2013/2014
Capital social	14 M€			
Dont non versé			4,3 M€	
Participation	66 %			

publique	
Dont Ville de Lyon	5,61 %

Chiffres d’Affaires	2,6 M€	3 M€	3,4 M€	↗
Résultat d’exploitation	0,6 M€	0,5 M€	-0,3 M€	↗
Résultat net	- 0,3 M€	0,1 M€	- 0,8 M€	↘
Effectif	0	0	0	=
Capitaux propres	7,9 M€	20,2 M€ dont 13,9 M€ sur la structure	19,1 M€ dont 14 M€ sur la structure	↘

Faits marquants 2014

Le volume d’investissements, prévu au plan d’affaires constitutif à la création de la société, est d’environ 70 M€ avec l’ambition d’acquérir 42 000 m² d’actifs immobiliers (pépinières, plateformes technologiques et commerces en zones labellisées politique de la ville).

Ce plan d’affaires prévoyait 3 phases :

- 1) 2012-2013 : surfaces d’environ 26 000 m² pour un investissement de 47 M€ ;
- 2) 2014-2015 : + 10 000 m² pour un investissement supplémentaire de 14 M€ ;
- 3) au-delà 2015 : + 16 000 m² pour un investissement supplémentaire de 9 M€.

Cependant, en matière d’investissement, l’activité de la SEM reste tributaire de tiers pour acquérir les actifs immobiliers dont elle assure la gestion. Ces derniers doivent, en effet, être achevés et commercialisés avant toute intervention de la SEMPAT (80 % pour la Duchère et 50 % pour les autres sites).

Ainsi, à fin 2014 c’est uniquement les ¾ de la phase 1 qui ont été réalisés (74 % des surfaces et 78 % des investissements engagés au 31 décembre 2014).

A noter qu’il n’y a pas eu d’investissement concrétisé en 2014 (dû essentiellement à la mise en place tardive des instances de gouvernance de la société suite aux élections de 2014). Néanmoins, les décisions d’acquérir les îlots 4 et 32 de La Duchère et l’îlot CASINO de Vénissy ont été prises lors du Conseil d’Administration du 27 novembre 2014 et devraient être concrétisées en 2015.

Fin 2014, la SEM Patrimoniale enregistre donc dans son patrimoine les projets suivants : Vaulx-en-Velin (5,6 M€), la Duchère (3 M€), les pépinières (8 M€), ACCINOV (17,8 M€).

Éléments financiers 2014

Le résultat net après IS de l'exercice 2014 de la SEM est négatif de - 0.8 M€. Ce déficit est principalement lié aux difficultés rencontrées par l'Association ACCINOV (plateforme technologique à destination d'entreprises désireuses d'effectuer de la Recherche et Développement dans des laboratoires spécialisés – infectiologie et virologie) qui ont donné lieu à un report du paiement de ses loyers 2014 sur 2015.

Les autres éléments ayant impactés le résultat sont : un effort de la SEM pour développer les commerces de Vaulx-en-Velin sur 3 exercices (non-refacturation de 60 K€/an de charges locatives aux locataires) ; une baisse de l'indice de révision des loyers de 1,74 % engendrant une perte mécanique de 40 K€ ; enfin, une longue période de commercialisation sur la pépinière de Tony Garnier suite au départ d'un locataire occupant 45 % des locaux (- 170 K€).

En terme analytique, les opérations relatives aux commerces de Vaulx-en-Velin, de la Duchère et aux pépinières de Laënnec et de Einstein sont excédentaires ou à l'équilibre. L'opération ACCINOV est déficitaire de 840 K€ et la pépinière Tony Garnier de 145 K€.

Au niveau du bilan, la situation nette est de 19 M€, dont un capital restant à libérer à hauteur de 4.3 M€. Les provisions pour charges (313 K€) concernent des dotations pour provisions pour gros entretien des pépinières Einstein, Tony Garnier et Laënnec.

Avec un total de 41,9 M€, les ressources durables sont en recul de l'ordre de 1,8 M€ par rapport à l'exercice précédent (43,7 M€ en 2013) en raison des mauvais résultats affichés par les opérations ACCINOV et Tony Garnier. Le fonds de roulement de la SEM s'élève à 7 M€ (en diminution également par rapport à 2013) et le besoin de fonds de roulement reste négatif de -0.1 M€.

La trésorerie s'élève à 7,4 M€ (contre 8,3 M€ en 2013).

Perspectives et développement de la structure sur 2015

Des éléments conjoncturels peu favorables :

- l'indice de révision des loyers (ICC) qui entame sa deuxième année consécutive de baisse (- 0.98% cette année) et induit mécaniquement une diminution d'environ 30 K€ des produits locatifs ;
- la poursuite du protocole d'accord avec ACCINOV qui devrait recommencer à payer son loyer en cours après 13 mois de différé de paiement. Le loyer de janvier 2015 est en report de facturation et aura donc un impact d'environ - 80 K€ sur le résultat 2015 ;

- la poursuite de l'accompagnement des commerçants de Vaulx-en-Velin (non refacturation d'une partie des charges locatives ; impact de - 60 K€ sur le résultat 2015) ;

- la baisse des produits financiers (impact d'environ - 20 K€) ;
- la conjoncture défavorable aux petits commerçants.

En terme d'activité, la société devrait réussir à acquérir les programmes prévus en 2014 : la Duchère Ilots 4 et 32 (2.2 M€) et l'îlot A dans la ZAC de VENISSY (6 M€).

Parallèlement, la SEM étudie le dossier du dernier îlot de Vaulx-en-Velin (Ilot B) à acquérir auprès de GrandLyon Habitat, ainsi que le montage d'acquisition des commerces à créer dans le projet du Bottet à Rillieux.

Les projets sont engagés au fur et à mesure en respectant les clauses prudentielles du pacte d'actionnaires et donc les prévisions pluriannuelles du plan d'affaires sont satisfaisantes malgré une dégradation de la conjoncture avec des baisses de prix. Toutefois, la santé financière de la SEM Patrimoniale dépendra beaucoup de l'avenir de la structure ACCINOV.

Vu ledit dossier ;

Vu l'article L 1 524-5, 14^e alinéa, du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Oùï l'avis de la commission Finances, Commande Publique, Administration générale ;

DELIBERE

Le Conseil municipal prend acte du rapport des mandataires établi sur l'activité de la société d'économie mixte SEM Patrimoniale du Grand Lyon, au titre de l'exercice 2014.

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,

R. BRUMM