



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2019/5144

Société d'économie mixte (SEM) Patrimoniale du Grand Lyon - Modification des statuts et du pacte d'actionnaires

Direction Générale des Services

Direction Contrôle de Gestion

Rapporteur : M. BRUMM Richard

SEANCE DU 18 NOVEMBRE 2019

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 20 NOVEMBRE 2019

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 12 NOVEMBRE 2019

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 26 NOVEMBRE 2019

DELIBERATION AFFICHEE LE : 29 NOVEMBRE 2019

PRESIDENT : M. COLLOMB Gérard

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. COLLOMB, M. KEPENEKIAN, Mme DOGNIN-SAUZE, M. BRUMM, Mme AIT MATEN, M. SECHERESSE, Mme GAY, M. CORAZZOL, Mme BOUZERDA, M. GRABER, Mme CONDEMINE, M. GIORDANO, Mme REYNAUD, M. CLAISSE, Mme RIVOIRE, Mme RABATEL, M. LE FAOU, Mme BESSON, M. CUCHERAT, Mme FRIH, M. LEVY, M. DAVID, Mme NACHURY, Mme LEVY, Mme CROIZIER, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme SERVIEN, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme BRUGNERA, Mme PICOT, M. BRAILLARD, Mme BERRA, M. BERAT, M. TOURAINE, M. COULON, Mme FONDEUR, Mme BURILLON, M. PELAEZ, 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, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, M. BERNARD, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : M. DURAND (pouvoir à Mme REYNAUD), Mme ROUX de BEZIEUX (pouvoir à Mme SANGOUARD), Mme ROLLAND-VANNINI (pouvoir à M. MALESKI), M. HAMELIN (pouvoir à Mme BOUZERDA), M. BOUDOT

ABSENTS NON EXCUSES :

2019/5144 - SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE (SEM) PATRIMONIALE DU
GRAND LYON - MODIFICATION DES STATUTS ET DU
PACTE D'ACTIONNAIRES (DIRECTION GÉNÉRALE DES
SERVICES - DIRECTION CONTRÔLE DE GESTION)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 21 octobre 2019 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

I. Rappel du contexte :

La société d'économie mixte (SEM) Patrimoniale du Grand Lyon est une société anonyme régie par le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L 1521-1 à L 1525-3, et le code de commerce relatif aux sociétés anonymes.

La SEM Patrimoniale du Grand Lyon a pour objet, sur le territoire de la Métropole de Lyon, l'acquisition, par tout moyen, de tout bien et tout droit immobilier, puis l'administration, la gestion, la location et la vente des biens immobiliers acquis, lesquels ont pour vocation :

- le développement et la pérennisation des pépinières d'entreprises dédiées aux filières d'excellence ;
- le développement et la pérennisation des pépinières d'entreprises généralistes et des hôtels d'entreprise ;
- le maintien et le développement des activités commerciales dans les opérations de renouvellement urbain ;
- le développement de plateformes d'innovation collaboratives destinées à renforcer l'action des pôles de compétitivité.

La SEM Patrimoniale (SEMPAT) a été constituée en réponse aux préoccupations suivantes :

- une carence d'initiative privée pour assurer un portage global et une gestion unifiée des rez-de-chaussée commerciaux situés dans les grandes opérations de renouvellement urbain (ORU) ;
- dans le cadre de la politique de développement économique menée par le Grand Lyon, la carence avérée des investisseurs privés, au regard du manque de garantie des occupants et au manque de lisibilité à long terme.

Le capital social de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon est détenu à hauteur de 66% par les collectivités territoriales : Métropole de Lyon (55,44%) Villes de Lyon (5,61%), Vénissieux (2,53%), Vaulx-en-Velin (1,21%), Villeurbanne (0,66%) et Rillieux-la-Pape (0,55%), la part restante revenant aux actionnaires privés de la société : Caisse des dépôts

et consignation (20 %), Société d'équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon (SERL) (12,14 %) et Caisse d'Épargne Rhône Alpes (1.86 %).

Les actionnaires ont conclu en 2012 un pacte d'actionnaires afin d'arrêter les buts recherchés, leurs engagements respectifs ainsi que les règles d'engagement de projets.

Après 5 années d'activité, la société a mené une démarche stratégique de Plan moyen terme de développement (PMTD), afin d'évaluer la réalisation du plan d'affaires initial et d'adapter ses orientations stratégiques au regard des besoins des actionnaires. Depuis sa création, la SEMPAT a obtenu de bons résultats sur son cœur de métier : commerces et hôtels d'entreprise, avec un taux de recouvrement supérieur aux prévisions et un autofinancement positif, en avance sur le plan initial, qui sécurisent la pérennité financière de la structure.

Sur les 70 M€ d'investissements prévus au plan initial fixé en 2012, il reste un potentiel disponible pour les prochaines années à hauteur de 29 M€. L'analyse des besoins a permis d'identifier de nouvelles cibles d'intervention, pénalisées par l'absence d'investisseurs privés, ce qui motive l'extension du champ d'action de la SEMPAT aux commerces situés en dehors des quartiers prioritaires de la ville. En parallèle, une réflexion a été menée sur les règles d'engagement de projets, au regard du bilan économique de la société et des objectifs stratégiques qu'elle doit poursuivre. Les nouvelles orientations proposées par le nouveau PMTD de la SEMPAT adopté par son conseil d'administration le 16 octobre 2018 conduisent à la modification de ses statuts et de son pacte d'actionnaires.

II. Evolution des statuts et du pacte d'actionnaire :

A. La modification statutaire

Il est proposé de modifier l'objet social de la SEMPAT avec un champ d'intervention élargi aux commerces et activités économiques situés en dehors des quartiers prioritaires de la ville. La SEMPAT pourra également assurer le portage de nouveaux objets tels que : des pôles de services, d'activités, des pôles artisanaux, des pôles médicaux et des locaux dans les champs d'intervention de l'économie sociale et solidaire.

L'évolution de l'objet social permettra de répondre aux besoins de quartiers en veille active et à la revitalisation commerciale en diffus, analysés au cas par cas.

Par ailleurs, des activités de gestion locative et technique pour des collectivités ou des opérateurs de la sphère publique pourront être assurées.

Ces nouvelles interventions doivent tenir compte des logiques de développement métropolitain, tout en préservant le positionnement spécifique de la SEMPAT sur les opérations caractérisées par la carence d'initiative privée.

Par ailleurs, un toilettage global des statuts est proposé, avec pour l'objectif la mise à jour réglementaire, la suppression de mentions devenues caduques et une plus grande lisibilité.

B. Le Pacte d'actionnaires

Le nouveau Pacte d'actionnaires vise à sécuriser les critères d'engagement des futurs projets.

Plus particulièrement, l'ouverture de l'objet social est encadrée par 4 critères d'engagement :

- la vérification de la carence d'initiative privée ;
- l'intervention sur la base de prescriptions métropolitaines ;
- l'engagement de la commune sur laquelle porte le projet d'investissement ;
- l'appréciation de l'impact en matière de redynamisation.

Le respect de l'ensemble des critères conditionne l'engagement de toute opération d'investissement.

Les règles de pré-commercialisation et le taux de rentabilité sur fonds propres (TRIFP) peuvent être assouplis, sur décision du Conseil d'administration, en fonction des enjeux stratégiques des projets d'investissement.

Le nouveau Pacte d'actionnaires prévoit la possibilité, pour le Conseil d'administration, de décider l'internalisation de missions « cœur de métier » : la gestion locative et technique et/ou l'administration de la vie sociale, aujourd'hui confiées à des prestataires.

Lors du Conseil d'administration du 16 octobre 2018, les administrateurs de la SEMPAT ont adopté les nouveaux axes d'intervention de la SEMPAT, conduisant à la modification de ses statuts et de son Pacte d'actionnaires, approuvés par le Conseil d'administration du 19 mars 2019.

Après délibérations conformes des collectivités actionnaires, l'assemblée générale extraordinaire de la SEMPAT soumettra au vote les nouveaux statuts.

Vu l'article L 1 524-5 -14° alinéa- du code général des collectivités territoriales ;

Vu lesdits statuts ;

Ouï l'avis de la commission finances - commande publique - administration générale - ressources humaines ;

DELIBERE

- 1- Le Conseil municipal approuve les documents suivants :
 - les statuts modifiés de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon, joints à la présente délibération ;
 - les termes du Pacte d'actionnaires modifié.
- 2- Le Conseil municipal autorise le représentant de la Ville de Lyon au Conseil d'administration à signer le Pacte d'actionnaires et à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

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

Richard BRUMM