



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2019/5257

Rapport des mandataires - Société d'Economie Mixte SEM Patrimoniale du Grand Lyon -
Exercice 2018

Direction Générale des Services

Direction Contrôle de Gestion

Rapporteur : M. BRUMM Richard

SEANCE DU 19 DÉCEMBRE 2019

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 20 DECEMBRE 2019

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 10 DECEMBRE 2019

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 23 DECEMBRE 2019

DELIBERATION AFFICHEE LE : 27 DECEMBRE 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, M. DURAND, Mme RABATEL, M. LE FAOU, Mme BESSON, M. CUCHERAT, M. LEVY, M. DAVID, Mme NACHURY, Mme CROIZIER, M. BLACHE, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, Mme BLEY, 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, M. JULIEN-LAFERRIERE, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. HAVARD, M. TETE, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. ROYER, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme GRANJON, M. REMY, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme FRIH (pouvoir à Mme AIT MATEN), Mme BALAS (pouvoir à Mme NACHURY), M. PHILIP, Mme ROLLAND-VANNINI (pouvoir à M. LEVY), Mme MANOUKIAN (pouvoir à Mme RABATEL), Mme PERRIN-GILBERT (pouvoir à Mme GRANJON), M. BERNARD (pouvoir à M. COULON), M. BOUDOT

ABSENTS NON EXCUSES : Mme LEVY, M. KIMELFELD

2019/5257 - RAPPORT DES MANDATAIRES - SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE SEM PATRIMONIALE DU GRAND LYON - EXERCICE 2018 (DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES - DIRECTION CONTRÔLE DE GESTION)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 17 décembre 2019 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

La Société d'Économie Mixte (SEM) Patrimoniale du Grand Lyon 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 1524-5 alinéa 14 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 (SEM) ainsi que des sociétés publiques locales (SPL).

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

I - Bilan financier 2018 :

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

	2016 (en M€)	2017 (en M€)	2018 (en M€)	Tendance 2017/2018
Capital social	14			➔
Participation publique	66 %			➔
<i>dont Ville de de Lyon</i>	5,61 %			➔
Chiffres d'Affaires	4 M€	4,4 M€	4,5 M€	↗
Total produits d'exploitation	4,5 M€	4,5 M€	4,7 M€	↗
Total charges	4 M€	4,3 M€	3,9 M€	↘

	2016 (en M€)	2017 (en M€)	2018 (en M€)	Tendance 2017/2018
d'exploitation				
Résultat d'exploitation	0,4 M€	0,2 M€	0,8 M€	↗
Résultat net	0,08 M€	-0,1 M€	0,4 M€	↗
capitaux propres	19 M€	18,1 M€	13,3 M€	↘

Le chiffre d'affaires de la société a augmenté de 77 K€ hausse essentiellement réalisée sur l'activité « commerces » et « pépinières ». Les commerces comme les hôtels d'entreprises connaissent une hausse d'activité, à hauteur de +272 K€ avec une occupation supérieure à 90% pour les commerces et à hauteur de +72 K€ avec une occupation supérieure à 95 % pour les hôtels d'entreprises.

L'amélioration du résultat net est essentiellement due à l'amélioration du résultat sur l'opération ACCINOV. On note également une amélioration des résultats nets des commerces et hôtels d'entreprises liée principalement au bon taux d'occupation ainsi qu'à la commercialisation rapide des locaux de l'ilot B de la ZAC de VENISSY.

L'amélioration du résultat au niveau de la structure est la conséquence de la diminution des charges liées à l'établissement du PMT en 2017.

Les immobilisations nettes représentent 27,6 M€; elles diminuent fortement (-13,9 M€). La variation constatée est la conséquence des diminutions induites par la cession du bâtiment ACCINOV (-15,4 M€) et par les dotations aux amortissements sur l'année (-1,7 M€), lesquelles se combinent à l'augmentation correspondant à l'acquisition en cours de l'ilot CASINO à Vaulx-en-Velin (+ 3,2 M€).

La trésorerie au 31 décembre 2018 est de 15,5 M€ soit une hausse de 7,4 M€ par rapport au 31 décembre 2017. Cette variation s'explique principalement par le versement du prix de cession du bâtiment ACCINOV (+ 10,7 M€) et les remboursements d'emprunts sur l'exercice (- 2 M€).

II - Bilan activité 2018 :

La mise en location des lots de l'ilot B, situé ZAC de Venissy, sur la commune de Vénissieux, a débuté le 1er janvier 2018. L'immeuble est composé de 11 lots à usage de locaux commerciaux représentant une surface de 1861 m² commercialisable, ainsi que 14 places de parking. Son acquisition avait été réalisée auprès de la Société d'Équipement du Rhône et de Lyon (SERL) le 22 décembre 2017.

Le 31 juillet 2018, la SEM Patrimoniale du Grand Lyon a signé un acte de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec la Société immobilière d'étude et de réalisation (S.I.E.R.) pour l'acquisition d'un ensemble immobilier à vocation commerciale situé à Vaulx-en-Velin comportant des locaux commerciaux d'une surface totale de 5 484 m² ainsi que 43 places de stationnement en rez-de-chaussée et 65 places de stationnement en sous-sols au prix de 7,9 M€HT.

Au 31 décembre 2018, la créance sur le locataire Accinov a fait l'objet d'une dépréciation à hauteur de 0,3 M€ Cette provision vient en complément des provisions enregistrées en 2014, 2016 et 2017. Le complément de provision permet de couvrir à 100% la créance Accinov, soit 2,8 M€ correspondant au report de facturation des loyers 2014 qui ont fait l'objet d'un protocole d'accord, à cinq trimestres de loyers et la refacturation des charges locatives en 2016 et 2017 et au solde des loyers et des refacturations de charges impayés en 2018.

L'immeuble Accinov a été cédé en date du 23 novembre 2018 à la métropole du Grand Lyon pour un montant de 10,7 M€

L'emprunt CERA affecté au financement de l'acquisition du bâtiment Accinov a fait l'objet d'un remboursement partiel anticipé au cours de l'exercice. Suite à la cession du bâtiment Accinov, cet emprunt a été réaffecté au financement de la VEFA Ilot CASINO Vaulx-en-Velin.

III - Perspectives et développement de la structure sur 2019 :

Le résultat prévisionnel 2019 est bénéficiaire de 0,2 M€ Les projets sont engagés au fur et à mesure en respectant les clauses prudentielles du pacte d'actionnaires, ainsi les prévisions pluriannuelles du plan d'affaires sont satisfaisantes malgré une dégradation de la conjoncture marquée par des baisses de prix (indices de révision et commercialité).

La priorité de la SEML Patrimoniale du Grand Lyon demeure dans ce contexte de poursuivre et développer son activité en veillant notamment à maintenir les taux d'occupations des locaux.

Enfin, l'actualisation du Plan Stratégique à Moyen terme adopté par le CA d'octobre 2018 conduit à la modification de ses statuts et de son pacte d'actionnaires, modification sur laquelle la Ville s'est prononcée positivement lors du conseil Municipal du 18 novembre 2019.

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

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

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 2018.

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

Richard BRUMM