



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2020/385

Rapport des mandataires - Société d'Economie Mixte SEM Patrimoniale du Grand Lyon -
Exercice 2019

Direction Générale des Services

Direction Contrôle de Gestion

Rapporteur : Mme HENOCQUE Audrey

SEANCE DU 17 DÉCEMBRE 2020

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 21 DECEMBRE 2020

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 10 DECEMBRE 2020

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 28 DECEMBRE 2020

DELIBERATION AFFICHEE LE : 31 DECEMBRE 2020

PRESIDENT : M. DOUCET Grégory

SECRETAIRE ELU : Mme HENOCQUE Audrey

PRESENTS : M. DOUCET, Mme HENOCQUE, M. GODINOT, Mme VIDAL, M. BOSETTI, M. VASSELIN, Mme PERRIN-GILBERT, M. CHIHI, Mme RUNEL, M. LUNGENSTRASS, Mme AUGHEY, M. MAES, Mme DE LAURENS, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. HUSSON, Mme ZDOROVZOFF, M. CHEVALIER, Mme DELAUNAY, M. GIRAULT, Mme GOUST, Mme DUBOIS BERTRAND, Mme PRIN, M. VIVIEN, M. EKINCI, Mme TOMIC, M. MONOT, Mme DUBOT, Mme CROIZIER, M. BLACHE, M. DUVERNOIS, Mme BORBON, M. HERNANDEZ, M. BILLARD, M. BLANC, Mme DE MONTILLE, M. SOUVESTRE, Mme BOUAGGA, M. PRIETO, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS, Mme CABOT, M. ZINCK, Mme BRAIBANT THORAVALE, M. GIRAUD, M. DRIOLI, M. GENOUVRIER, Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme BRUVIER HAMM, Mme FRERY, M. BLANCHARD, M. DEBRAY, Mme POPOFF, M. KEPENEKIAN, M. REVEL, Mme VERNEY-CARRON, Mme CONDEMINE, M. BROLIQUIER, M. OLIVER, M. CUCHERAT, M. LEVY, Mme BACHA-HIMEUR, M. SECHERESSE, M. COLLOMB, Mme GAILLIOUT, Mme PALOMINO, Mme FERRARI

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme LEGER (pouvoir à Mme RUNEL), Mme BLANC (pouvoir à M. DUVERNOIS), Mme GEORGEL (pouvoir à Mme FRERY)

ABSENTS NON EXCUSES :

2020/385 - RAPPORT DES MANDATAIRES - SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE SEM PATRIMONIALE DU GRAND LYON - EXERCICE 2019 (DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES - DIRECTION CONTRÔLE DE GESTION)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 2 décembre 2020 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 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. Au titre de l'exercice 2019, elle était représentée au conseil d'administration par M. Richard Brumm. Conformément aux dispositions de l'article L 1524-5, son rapport écrit de l'exercice 2019 vous est aujourd'hui soumis.

I - Bilan financier 2019 :

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

	2017 (en M€)	2018 (en M€)	2019 (en M€)	Tendance 2018/2019
Capital social	14			➔
Participation publique	66 %			➔
<i>dont Ville de de Lyon</i>	5,61 %			➔
Chiffres d'Affaires	4,4 M€	4,5 M€	4,2 M€	⬇
Total produits d'exploitation	4,5 M€	4,7 M€	4,3 M€	⬇

	2017 (en M€)	2018 (en M€)	2019 (en M€)	Tendance 2018/2019
Total charges d'exploitation	4,3 M€	3,9 M€	2,9 M€	↘
Résultat d'exploitation	0,2 M€	0,8 M€	1,3 M€	↗
Résultat net	-0,1 M€	0,4 M€	0,8 M€	↗
Capitaux propres	18,1 M€	13,3 M€	14,1 M€	↗

Le chiffre d'affaires de la société est en baisse de 332 K€, dû à la cession du bâtiment Accinov fin 2018. Les commerces connaissent une hausse d'activité (+170 K€) avec une occupation supérieure à 96 %. Les hôtels d'entreprises connaissent également une hausse d'activité (+115 K€) avec une occupation supérieure à 96 %.

L'amélioration du résultat net est essentiellement due à la cession du bâtiment Accinov fin 2018, bâtiment qui était fortement déficitaire. On note également une nette amélioration du résultat net des hôtels d'entreprises liée principalement au bon taux d'occupation (quasi doublement du résultat) alors que le résultat des commerces est en légère baisse du fait de l'augmentation des dotations aux provisions pour gros entretien.

Les immobilisations nettes représentent 32 M€, soit une hausse de + 4,4 M€ correspondant à l'acquisition de l'îlot B et de l'îlot Casino de Vaulx-en-Velin.

La trésorerie au 31 décembre 2019 s'élève à 12,8 M€ soit une diminution de 2,7 M€ par rapport au 31 décembre 2018 liée essentiellement à l'acquisition en cours de l'îlot CASINO de Vaulx-en-Velin.

La situation nette au 31 décembre 2019 est de 14,1 M€. Elle augmente ainsi de + 778 K€, augmentation intégralement due au résultat net de l'exercice, la ramenant ainsi à un niveau supérieur au capital social.

II - Bilan activité 2019

Les événements majeurs de 2019 sont :

- L'acquisition de l'îlot Casino de Vaulx-en-Velin en VEFA, pour un prix d'achat de 7,6 M€ pour une superficie de 8 908 m². La livraison de la 1^{ère} tranche a eu lieu fin 2019 pour un montant de 7,4 M€ (dont 0,8 M€ pour le terrain).
La livraison de la seconde tranche doit intervenir à la fin de l'année 2020.
- L'acquisition de l'îlot B de Vaulx-en-Velin, pour un prix d'achat de 0,8 M€ pour une superficie de 874 m².

Au total, à fin 2019, la SEMPAT a un patrimoine d'une surface de 27 332 m², en hausse de 5 682 m². Les locaux livrés (hors VEFA en cours) représentent une surface de 22 524 m², occupés à 96 %.

Deux nouvelles opérations d'investissement ont été approuvées en 2019 en Conseil d'Administration : le centre commercial Arsenal à Saint-Fons et l'Ilot C Lyvet sur la ZAC de Vénissy à Vénissieux.

III - Perspectives et développement de la structure sur 2020

Le résultat prévisionnel 2020 est bénéficiaire à hauteur de 0,2 M€, hors remboursement possible d'une partie des créances Accinov déclarées dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire.

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 (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.

Suite à la crise sanitaire Covid 19, la SEMPAT a mis en œuvre des mesures d'exonération de loyers, pour accompagner les entreprises impactées en vue de maintien de leurs activités. L'environnement économique conduit à poursuivre l'accompagnement des petits commerçants et les commerces de proximité.

Les prévisions pluriannuelles sont satisfaisantes malgré une dégradation de la conjoncture. Les signatures d'actes pour les acquisitions engagées vont se poursuivre en 2020, notamment pour les locaux commerciaux « Terrain des sœurs » à Villeurbanne et le centre commercial Saint-Fons Arsenal.

Par ailleurs, les nouveaux statuts de la société, actant l'élargissement de l'objet social aux opérations situées en dehors du périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la ville, ont été adoptés par l'Assemblée générale extraordinaire le 3 mars 2020, après le vote conforme des assemblées délibérantes des collectivités actionnaires.

Vu ledit dossier ;

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 - Promotion des services publics - 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 2019.

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Le Maire,

Grégory DOUCET