



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2021/1077

Société d'Economie Mixte (SEM) Patrimoniale du Grand Lyon - Modification du pacte d'actionnaires

Direction Générale des Services

Direction Contrôle de Gestion

Rapporteur : Mme HENOCQUE Audrey

SEANCE DU 30 SEPTEMBRE 2021

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 5 OCTOBRE 2021

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 23 SEPTEMBRE 2021

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

DELIBERATION AFFICHEE LE : 19 OCTOBRE 2021

PRESIDENT : M. DOUCET Grégory

SECRETAIRE ELU : Mme ZDOROVITZOFF Sonia

PRESENTS : Mme PERRIN, M. DOUCET, Mme HENOCQUE, M. GODINOT, Mme VIDAL, M. BOSETTI, Mme LEGER, 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 ZDOROVITZOFF, M. CHEVALIER, Mme DELAUNAY, M. GIRAULT, Mme GOUST, Mme DUBOIS BERTRAND, Mme PRIN, M. VIVIEN, M. EKINCI, Mme TOMIC, M. MONOT, Mme DUBOT, Mme BLANC, Mme CROIZIER, M. BLACHE, M. DUVERNOIS, Mme BORBON, M. HERNANDEZ, M. BILLARD, M. BLANC, Mme DE MONTILLE, Mme BOUAGGA, M. PRIETO, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS, Mme CABOT, M. ZINCK, Mme BRAIBANT THORAVAL, M. GIRAUD, M. DRIOLI, M. GENOUVRIER, Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme BRUVIER HAMM, Mme GEORGEL, M. DEBRAY, Mme POPOFF, M. KEPENEKIAN, M. REVEL, Mme VERNEY-CARRON, Mme CONDEMINE, M. BROLIQUIER, M. OLIVER, M. CUCHERAT, M. LEVY, M. SECHERESSE, M. COLLOMB, Mme GAILLIOUT, Mme PALOMINO, Mme FERRARI

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : M. SOUVESTRE (pouvoir à M. CHEVALIER), Mme FRERY (pouvoir à Mme PERRIN), Mme BACHA-HIMEUR (pouvoir à M. LEVY)

ABSENTS NON EXCUSES :

2021/1077 - SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE (SEM) PATRIMONIALE DU GRAND LYON - MODIFICATION DU PACTE D'ACTIONNAIRES (DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES - DIRECTION CONTRÔLE DE GESTION)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 13 septembre 2021 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.

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

La SEMPAT gère actuellement 278 implantations, réparties entre 146 cellules commerciales (20 740 m²) et 132 lots « hôtels d'entreprise » (8160 m²), sur le territoire de la Métropole (Vénissieux, Vaulx-en-Velin, Villeurbanne, Saint-Fons, Lyon).

Le capital social de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon est détenu à hauteur de 66% par les collectivités territoriales : Métropole de Lyon (55,99%) Villes de Lyon (5,61%), Vénissieux (2,53%), Vaulx-en-Velin (1,21%), Villeurbanne (0,66%), la part restante revenant aux actionnaires privés de la société : Caisse des Dépôts et consignation (20 %), SERL (12,14 %) et Caisse d'Épargne Rhône Alpes (1,86 %).

Les finalités recherchées par la SEM, les règles d'engagement de projets, ainsi que les engagements respectifs des actionnaires font l'objet d'un Pacte d'actionnaires, document complémentaire aux statuts.

Une première mise à jour des statuts et du pacte a été actée par le Conseil Municipal du 18 novembre 2019, elle a permis d'élargir l'objet social aux nouveaux champs d'intervention et au périmètre situé en dehors des quartiers prioritaires de la ville. Par ailleurs, les critères d'engagement de projets prévus au Pacte d'actionnaires ont été assouplis, au regard du bilan économique très satisfaisant de la SEM. Ces modifications

devaient notamment permettre à la SEMPAT de mieux répondre aux besoins de redynamisation commerciale des centres-bourgs / centres-villes et en diffus, identifiée comme une des cibles stratégiques par les actionnaires.

Cette orientation est aujourd'hui réaffirmée et renforcée. La revitalisation commerciale des centres-bourgs est un enjeu majeur du territoire, porté à l'Axe 1 du Pacte de Cohérence Métropolitain 2021-2026. Elle s'inscrit dans l'action économique de la Métropole et de la Ville de Lyon qui vise à répondre au mieux aux besoins des bassins de vie locaux, en veillant au rééquilibrage entre les différents territoires. Le commerce de proximité constitue l'un des éléments les plus structurants pour dynamiser les centres villes/centres-bourgs.

La Ville de Lyon et la Métropole de Lyon souhaitent s'appuyer sur le savoir-faire de la SEMPAT pour les accompagner de façon prioritaire dans cette politique publique. En effet, le portage des murs commerciaux est l'outil le plus efficace pour maîtriser des implantations commerciales, cohérentes avec le projet stratégique de chacune des deux collectivités.

Une intervention massive et efficace de la SEMPAT sur les commerces de proximité requiert une organisation agile et réactive, compatible avec les délais de réalisation des opérations présentant un caractère d'urgence, notamment les projets faisant l'objet d'une étude de préemption suite au dépôt d'une DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) ou situés dans le diffus hors projet d'aménagement urbain d'ensemble.

Pour ce faire, il paraît nécessaire de faire évoluer le Pacte d'actionnaires.

II. Evolutions du pacte d'actionnaires :

Les évolutions proposées pour le pacte d'actionnaires sont essentiellement les suivantes :

1° - Possibilité d'acquérir un ensemble immobilier comprenant des commerces et des logements

En diffus, la vente de commerces intègre souvent des logements situés à l'étage, détenus par un propriétaire unique. La modification susvisée autorise la SEMPAT à intervenir dans ce cas, avec une logique de revente de la partie « logements ». Elle permettra de maîtriser les rez-de-chaussée commerciaux qui peuvent être prioritaires pour accompagner le projet « cœur de ville ».

2° - Critères d'éligibilité de projets

La SEMPAT intervient sur prescription de la collectivité dans les opérations caractérisées par la carence d'initiative privée. Ce critère a besoin d'être précisé. Ainsi, Les opérations à engager devront respecter la vérification du critère de carence d'initiative privée compatible avec le projet porté par la collectivité.

3° - Adaptation de la procédure d'engagement des opérations

La procédure d'autorisation d'investissements, définie à l'article 9.1 du pacte, prévoit que les décisions d'acquisitions sont prises par le Conseil d'administration après l'avis favorable du comité d'engagement, réuni préalablement au CA. Or, l'organisation des instances induit des délais souvent incompatibles avec l'acquisition de certains commerces en diffus ou suite à une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA).

Pour renforcer l'agilité opérationnelle de la SEMPAT, il est proposé d'organiser les décisions d'investissements en fonction des seuils d'investissement :

- en-dessous de 500 K€ HT : une consultation écrite du comité d'engagement (courriel ou courrier) sera menée, le directeur de la SEMPAT pourra engager l'acquisition en cas d'avis positif du comité, avec une information rétroactive au Conseil d'administration suivant ;
- entre 500 K€HT et 1 M€HT : une consultation écrite du comité d'engagement sera menée, préalablement à la réunion du Conseil d'administration qui prendra la décision ;
- au-dessus de 1 M€HT : la procédure actuelle est maintenue, avec une réunion préalable du comité d'engagement donnant avis au Conseil d'administration qui prend la décision ;
- pour les opérations liées à une Déclaration d'intention d'Aliéner (DIA) inférieures à 1 M€ HT : une consultation écrite du comité d'engagement (courriel ou courrier) sera menée, le directeur de la SEMPAT pourra engager l'acquisition en cas d'avis positif du comité, avec une information rétroactive au Conseil d'administration suivant. La SEMPAT assurera le préfinancement auprès de la Métropole.

4° - Part du financement sur fonds propres : 30%

La SEMPAT doit respecter un ratio d'autofinancement des investissements, fixé actuellement à 25% maximum pour les opérations consolidées. Il paraît opportun de relever le taux maximum de financement sur fonds propres de 25% à 30%, afin de réaliser plus facilement les acquisitions urgentes en diffus, sans mobiliser d'emprunt.

Les modifications susvisées ont été approuvées par le Conseil d'administration de la SEMPAT le 29 juin 2021.

Après délibération conforme des collectivités actionnaires, l'assemblée générale extraordinaire de la SEM Patrimoniale soumettra au vote le nouveau pacte d'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

1- Le Conseil municipal approuve les termes du pacte d'actionnaires, ci-après 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,

Le Maire,

Grégory DOUCET