



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2021/1296

Rapport des mandataires - Société d'Economie Mixte Patrimoniale du Grand Lyon - Exercice 2020

Direction Générale des Services

Direction Contrôle de Gestion

**Rapporteur** : Mme HENOCQUE Audrey

**SEANCE DU 16 DÉCEMBRE 2021**

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 21 DECEMBRE 2021

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 9 DECEMBRE 2021

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

DELIBERATION AFFICHEE LE : 23 DECEMBRE 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, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. HUSSON, Mme ZDOROVITZOFF, M. CHEVALIER, Mme DELAUNAY, M. GIRAULT, Mme GOUST, Mme DUBOIS BERTRAND, Mme PRIN, Mme TOMIC, M. MONOT, Mme DUBOT, Mme BLANC, Mme CROIZIER, M. BLACHE, M. DUVERNOIS, Mme BORBON, M. HERNANDEZ, M. BILLARD, Mme DE MONTILLE, M. SOUVESTRE, Mme BOUAGGA, M. PRIETO, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS, 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. 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 DE LAURENS (pouvoir à Mme DUBOT), M. VIVIEN (pouvoir à Mme PRIN), M. EKINCI (pouvoir à Mme DUBOIS BERTRAND), M. BLANC (pouvoir à Mme DE MONTILLE), Mme CABOT (pouvoir à M. REVEL), Mme FRERY (pouvoir à Mme PERRIN), M. KEPENEKIAN (pouvoir à Mme PALOMINO)

**ABSENTS NON EXCUSES** :

2021/1296 - RAPPORT DES MANDATAIRES - SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PATRIMONIALE DU GRAND LYON - EXERCICE 2020 (DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES - DIRECTION CONTRÔLE DE GESTION)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 1 décembre 2021 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. Jusqu'au 30 juillet 2020, elle était représentée au sein du conseil d'administration par Monsieur Richard Brumm, et à compter du 31 juillet 2020 par Madame Camille Augéy.

Conformément aux dispositions de l'article L 1524-5, son rapport écrit de l'exercice 2020 vous est aujourd'hui soumis.

**I - Bilan financier 2020 :**

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

	2018 (en M€)	2019 (en M€)	2020 (en M€)	Tendance 2019/2020
Capital social	14			➔
Participation publique	66 %			➔
<i>dont Ville de de Lyon</i>	5,61 %			➔
Chiffres d'Affaires	4,5 M€	4,2 M€	4,3 M€	➔

	2018 (en M€)	2019 (en M€)	2020 (en M€)	Tendance 2019/2020
Total produits d'exploitation	4,7 M€	4,3 M€	7,6 M€	↗
Total charges d'exploitation	3,9 M€	2,9 M€	5 M€	↘
Résultat d'exploitation	0,8 M€	1,3 M€	2,5 M€	↗
Résultat net	0,4 M€	0,8 M€	1,3 M€	↗
Capitaux propres	13,3 M€	14,1 M€	15,4 M€	↗

Le chiffre d'affaires de la société est en hausse de 106 K€, grâce aux commerces (+ 158 K€ - taux d'occupation de 94 %) et malgré la baisse du CA des hôtels d'entreprises (- 52 K€) qui maintient son taux d'occupation de 93 %.

L'amélioration du résultat net est essentiellement due au résultat de l'opération Accinov (fin de procédure liée à ce locataire, avec réception de 0,9 M€ au titre des créances dues). Il est aussi impacté par les mesures d'exonération des loyers accordées dans le cadre de la crise Covid pour 0,2 M€. On note que le résultat des commerces est en diminution du fait de l'augmentation des charges financières liées aux emprunts réalisés en 2020.

Les immobilisations brutes s'élèvent à 40,5 M€, soit 32,3 M€ d'actif net immobilisé (+ 0,3 K€). Elles sont couvertes par 15,4 M€ de fonds propres et 27,2 M€ d'emprunts.

La situation nette au 31 décembre 2020 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.

La trésorerie au 31 décembre 2020 s'élève à 12,4 M€ soit une diminution de 454 K€ par rapport au 31 décembre 2019, liée essentiellement aux acquisitions de l'exercice.

## II – Faits marquants et bilan activité 2020

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 03 mars 2020, après le vote conforme des assemblées délibérantes des collectivités actionnaires.

Les événements majeurs de 2020 sont :

- La poursuite de l'acquisition de l'îlot Casino de Vaulx-en-Velin avec la livraison de la tranche 1 de la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) signée le 31 juillet 2018 (surface 5 483 m<sup>2</sup> et des places de stationnement) ;

- L'acquisition de l'îlot Terrain des Soauers EMh à Villeurbanne (prix achat de 754 K€ pour une surface locative de 460 m<sup>2</sup>) ;
- L'acquisition du centre commercial l'Arsenal à St Fons le 25 septembre 2020 (surface locative : 1 114m<sup>2</sup>).

Au total, à fin 2020, la SEMPAT a un patrimoine d'une surface de 27 332 m<sup>2</sup>, en hausse de 5 682 m<sup>2</sup>. Les locaux livrés (hors VEFA en cours) représentent une surface de 22 524 m<sup>2</sup>, occupés à 96 %.

### **III - Perspectives et développement de la structure sur 2021**

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. L'objectif est de s'attacher à poursuivre les prévisions pluriannuelles du plan d'affaires de manière satisfaisantes malgré une dégradation de la conjoncture avec la baisse des prix (indices des révisions et commercialité).

Les projets d'investissements sont les suivants :

- La Duchère: l'acquisition de l'îlot 5 est prévue en Octobre 2021 (5 lots de 748 m<sup>2</sup>) ;
- Villeurbanne: la signature de l'acte d'achat du terrain des sœurs RSH (4 lots de 495 m<sup>2</sup>) le 31 mars 2021 ;
- Vénissieux : une VEFA concernant des locaux commerciaux au Lyvet a été signée le 13 janvier 2021 (1 195 m<sup>2</sup>) avec livraison au plus tard le 13 mars 2023 sauf pour les locaux commerciaux dont la livraison est fixée au plus tard le 13 mars 2024. L'étude est en cours pour l'acquisition de locaux commerciaux en Centre-Ville (300 m<sup>2</sup>) courant 2021 ;
- Saint-Fons : l'étude est en cours pour l'acquisition de locaux commerciaux (200 m<sup>2</sup>) ;
- Vaulx-en-Velin: l'étude est en cours pour l'acquisition des locaux d'activités de la Grapinière.

Les résultats projetés du budget primitif 2021 prévoient un résultat bénéficiaire de + 275 K€ avec la prise en compte des hypothèses d'achat des trois premiers projets évoqués ci-dessus ; une vacance locative plus importante est prévue en 2021 (départs de locataires prévus) et la commercialisation des surfaces vacantes dans les hôtels d'entreprises se fait à prix de loyer réduits.

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 2020.

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

Grégory DOUCET