



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2022/1983

Rapport des mandataires - Société d'Economie Mixte SEM Patrimoniale du Grand Lyon -  
Exercice 2021

Direction Générale des Services

Direction Contrôle de Gestion

**Rapporteur** : Mme HENOCQUE Audrey

**SEANCE DU 20 SEPTEMBRE 2022**

LISTE DES DELIBERATIONS AFFICHEE LE : 23 SEPTEMBRE 2022

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 13 SEPTEMBRE 2022

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

DELIBERATION PUBLIEE LE : 27 SEPTEMBRE 2022

**PRESIDENT** : M. DOUCET Grégory

**SECRETAIRES ELUS** : M. DEBRAY Tristan et M. HERNANDEZ Ludovic

**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, Mme DUBOT, Mme BLANC, Mme CROIZIER, M. BLACHE, Mme BORBON, M. HERNANDEZ, M. BILLARD, Mme DE MONTILLE, M. SOUVESTRE, Mme BOUAGGA, 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 FRERY, Mme GEORGEL, M. KIMELFELD, M. DEBRAY, Mme POPOFF, M. KEPENEKIAN, M. REVEL, Mme VERNEY-CARRON, Mme CONDEMINE, M. OLIVER, M. CUCHERAT, M. LEVY, M. SECHERESSE, Mme GAILLIOUT

**ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS** : M. MONOT (pouvoir à Mme DUBOT), M. DUVERNOIS (pouvoir à M. BLACHE), M. BLANC (pouvoir à Mme DE MONTILLE), M. PRIETO (pouvoir à Mme RUNEL), Mme BRUVIER HAMM (pouvoir à M. CHAPUIS), M. BROLIQUIER (pouvoir à M. OLIVER), Mme BACHA-HIMEUR (pouvoir à Mme BORBON), M. COLLOMB (pouvoir à M. CUCHERAT), Mme FERRARI (pouvoir à M. KIMELFELD)

**ABSENTS NON EXCUSES** :

2022/1983 - RAPPORT DES MANDATAIRES - SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE SEM PATRIMONIALE DU GRAND LYON - EXERCICE 2021 (DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES - DIRECTION CONTRÔLE DE GESTION)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 21 septembre 2022 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

La SEM Patrimoniale du Grand Lyon a pour objet social l'acquisition, la construction et 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 (pôles 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. Elle est représentée au sein du conseil d'administration depuis le 31 juillet 2020 par Madame Camille Augey, adjointe au Maire déléguée à l'emploi et l'économie durable. Conformément aux dispositions de l'article L 1524-5, son rapport écrit de l'exercice 2020 vous est aujourd'hui soumis.

**I- Bilan financier 2021 :**

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

	2019 (en M€)	2020 (en M€)	2021 (en M€)	Tendance 2021/2020
Capital social		14		➔
Participation publique		66 %		➔

<i>dont Ville de de Lyon</i>	5,61 %			➔
Chiffres d'Affaires	4,2 M€	4,3 M€	4,5 M€	↗
Total produits d'exploitation	4,3 M€	7,6 M€	5 M€	↘
Total charges d'exploitation	2,9 M€	5 M€	3,4 M€	↘
Résultat d'exploitation	1,3 M€	2,5 M€	1,6 M€	↘
Résultat net	0,8 M€	1,3 M€	0,7 M€	↘
Capitaux propres	14,1 M€	15,4 M€	16,1 M€	↗

Le chiffre d'affaires de la société est en hausse de 260 000 €, grâce à la location de locaux commerciaux (+ 439 000 €- taux d'occupation de 94 %) compensant la baisse du CA des hôtels d'entreprises (- 179 000 €) malgré un taux d'occupation de 98 % (liée à des mouvements importants au niveau des locataires avec de nouveaux entrants à des prix de loyer inférieurs).

Les frais de fonctionnement de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon représentent 7,65 % du chiffre d'affaires 2021, en cohérence avec les normes des sociétés de gestion immobilière.

Les charges d'exploitation des hôtels d'entreprises connaissent une hausse de 154 000 € expliquée notamment par une hausse des coûts d'entretiens et des provisions pour gros entretiens et réparations.

En 2020, le résultat d'exploitation avait été fortement impacté par l'opération Accinov (plateforme d'innovation dans les biotechnologies) : suite à la fin de la procédure judiciaire de recouvrement, la société avait en effet constaté un produit exceptionnel de 0.9 M € au titre d'anciennes créances non réglées. La baisse du résultat d'exploitation 2021 et du résultat net s'explique en grande partie par ce résultat exceptionnel en 2020 (niveau des charges d'exploitation élevé par constatation des pertes sur créances irrécouvrables, compensé par un fort produit exceptionnel au titre des créances dues).

A noter que le résultat d'exploitation des commerces est en hausse, en partie grâce à la commercialisation de l'îlot Casino de Vaulx en Velin et à la diminution des remises de loyers liées au Covid-19 (83 000 € en 2021 contre 225 000 € en 2020).

Les immobilisations brutes s'élèvent à 43,6 M € soit 34,1 M € d'actif net immobilisé. Elles sont couvertes par 16,1 M € de fonds propres et 28,5 M € d'emprunts.

Les capitaux propres au 31 décembre 2021 sont de 16,1 M €. Ils augmentent de + 677 000 €, augmentation intégralement due au résultat net de l'exercice.

Les provisions pour charges sont en baisse de 113 000 €, correspondant aux reprises de provision pour gros entretien de l'exercice.

La trésorerie au 31 décembre 2021 s'élève à 11,4 M € soit une diminution de 991 000 € par rapport au 31 décembre 2020, liée essentiellement aux acquisitions de l'exercice.

## **II- Faits marquants et bilan activité 2021**

Les évènements majeurs de 2021 sont :

- la poursuite de l'acquisition de l'îlot Casino de Vaulx-en-Velin avec la livraison de la tranche 2 de la VEFA signée le 31 juillet 2018 (surface 5 483 m<sup>2</sup> et des places de stationnement) ;
- l'acquisition de l'îlot Terrain des Soeurs RSH à Villeurbanne (prix achat de 728 000 € pour une surface locative de 485 m<sup>2</sup>) ;
- l'acquisition de l'îlot 5 de la Duchère à Lyon en fin d'année 2021 (prix d'achat de 1 070 000 € pour une surface locative de 713 m<sup>2</sup>).

Au total, à fin 2021, la SEMPAT a un patrimoine d'une surface de 30 176 m<sup>2</sup>, soit une valeur nette immobilisée de 34 M €

## **III- Perspectives et développement de la structure sur 2022**

La priorité de la SEM 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 satisfaisante malgré une dégradation de la conjoncture avec la baisse des prix (indices des révisions et commercialité).

Les projets d'investissements sont les suivants :

- Vénissieux Centre-ville : étude pour l'acquisition de locaux commerciaux d'une superficie de 300 m<sup>2</sup> courant 2022 ;
- Saint Fons Centre-ville : étude en cours pour l'acquisition de locaux commerciaux d'une superficie de 200 m<sup>2</sup> ;
- Lyon Centre-ville galerie des Terreaux « village des réparateurs » : étude en cours pour la rénovation puis le portage de locaux commerciaux d'une superficie de 700 m<sup>2</sup> ;
- St Genis les Ollières : étude en cours pour l'acquisition de locaux commerciaux diffus en VEFA ;
- Fontaine sur Saône : étude en cours pour l'acquisition de locaux commerciaux diffus ;
- Lyon Péri : étude en cours pour l'acquisition de locaux commerciaux diffus ;
- Lyon sauvegarde : étude en cours pour l'acquisition de locaux commerciaux en VEFA ;
- St Fons ZAC Carnot Parmentier : étude en cours pour l'acquisition de locaux commerciaux diffus en VEFA ;
- St Germain au mont d'or : étude en cours pour l'acquisition de locaux commerciaux diffus ;
- Vaulx Mas du Taureau : étude en cours pour l'acquisition de locaux commerciaux en VEFA.

La bonne performance globale des activités commerces et hôtels d'entreprises et la bonne adaptation à l'environnement économique, conduisent à anticiper un résultat bénéficiaire à hauteur de 783 000 € avant impôts sur les bénéfices en 2022, en augmentation par rapport au résultat 2021.

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).

Vu ledit dossier ;

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

Ouï 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 2021.

(Et ont signé les membres présents)

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Grégory DOUCET