

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du 16 octobre 2023

Délibération n° CP-2023-2609

Commission pour avis : développement économique, numérique, insertion et emploi

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Rapport des mandataires - Société d'économie mixte Patrimoniale (SEMPAT) du Grand Lyon - Exercice 2022

Service : Délégation Pilotage ingénierie administrative et financière - Direction Finances et contrôle de gestion

Rapporteur : Madame Émeline Baume

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 65

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 29 septembre 2023

Secrétaire élu(e) : Monsieur Jean-Claude Ray

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Brossaud, Mme Brunel, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, Mme Chadier, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Duvivier Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Quiniou, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Charmot (pouvoir à Mme Sarselli), Mme Crespy (pouvoir à M. Seguin), Mme Dehan (pouvoir à M. Ray), M. Marion (pouvoir à Mme Brunel), Mme Vacher (pouvoir à Mme Khelifi).

Commission permanente du 16 octobre 2023**Délibération n° CP-2023-2609**

Commission pour avis : développement économique, numérique, insertion et emploi

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Rapport des mandataires - Société d'économie mixte Patrimoniale (SEMPAT) du Grand Lyon - Exercice 2022

Service : Délégation Pilotage ingénierie administrative et financière - Direction Finances et contrôle de gestion

La Commission permanente,

Vu le rapport du 27 septembre 2023, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

I - Contexte

La SEMPAT du Grand Lyon, créée par délibération du Conseil de la Communauté urbaine de Lyon n° 2012-2834 du 19 mars 2012, a pour objet, sur le territoire de la Métropole de Lyon, l'acquisition de tous biens et droits immobiliers, puis l'administration, la gestion, la location et la vente de biens immobiliers acquis qui ont, notamment, pour vocation :

- le développement et la pérennisation des hôtels d'entreprise,
- le maintien et le développement des activités économiques dans les opérations de renouvellement urbain,
- le maintien et le développement de locaux commerciaux, de pôles de services, de pôles artisanaux, de pôles d'activités, de pôles médicaux, de locaux dans le champ de l'économie sociale et solidaire,
- 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.

L'article L 1524-5 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.

La Métropole est le 1^{er} actionnaire de la SEMPAT, avec 55,99 % de parts de capital. Les représentants de la Métropole au sein du conseil d'administration pour l'exercice 2022 sont : mesdames Émeline Baume, Béatrice Vessiller, Clotilde Pouzergue, Corinne Cardona, messieurs Renaud Payre, Jérémy Camus, Floyd Novak, Michaël Maire et Raphaël Debû.

Le document présenté à la Commission permanente comprend le rapport d'activité des mandataires de la SEMPAT, qui reprend le bilan financier et le bilan de l'activité présentés au conseil d'administration pour l'exercice 2022.

II - Bilan financier 2022

1° - Compte de résultat

	2020 (en k€)	2021 (en k€)	2022 (en k€)	Tendance 2021/2022
capital social	14 000	14 000	14 000	stable
participation publique	66 %	66 %	66 %	stable
dont Métropole	55,99 %	55,99 %	55,99 %	stable
chiffre d'affaires	4 279	4 538	4 732	↗
produits d'exploitation	7 554	4 985	5 088	↗
charges d'exploitation	5 077	3 426	3 334	↘
résultat d'exploitation	2 477	1 559	1 754	↗
total produits	7 584	5 016	5 147	↗
total charges	6 276	4 339	4 304	↘
résultat avant impôt	1 779	922	1 125	↗
résultat net	1 308	677	843	↗
capitaux propres	15 423	16 100	16 943	↗

La SEMPAT réalise une très bonne année 2022, avec un résultat d'exploitation de 1,7 M€, en hausse de 12,5 %, son plus haut niveau depuis la création de la société, mis à part l'exercice 2020 marqué par l'encaissement de créances Accinov (1 M€) à l'issue de la procédure de liquidation. Le chiffre d'affaires a progressé de 4 % par rapport à 2021, suite aux mises en service des commerces de la Duchère et de Villeurbanne. L'activité bénéficie d'un taux de remplissage total de 94 % (contre 95 % en 2021) : les hôtels d'entreprise sont occupés à 100 %, contre 92 % pour l'ensemble des commerces, reflétant une bonne maîtrise des commercialisations, qui restent à consolider sur les secteurs de Saint-Fons et de Vaulx-en-Velin.

Le résultat avant impôt augmente de + 203 k€ par rapport à 2021 (+ 22 %), sous l'effet conjugué de la progression des produits d'exploitation (+ 2%) en lien avec le chiffre d'affaires ; et de la baisse des charges d'exploitation (- 2,7 %), imputable essentiellement à la diminution des provisions pour gros entretiens.

La SEMPAT termine l'année 2022 avec un résultat net de 843 k€, après l'impôt sur les sociétés de 282 k€. Selon la décision de l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2023, un dividende de 400 000 € sera versé aux actionnaires, dont 223 960 € à la Métropole.

2° - Bilan

Les immobilisations brutes se montent à 44 547 k€, soit 33 611 k€ d'actif immobilisé net d'amortissement. Elles sont couvertes par 16 943 k€ de fonds propres et 28 994 k€ d'emprunts, garantis à hauteur de 14 497 k€ par la Métropole.

La SEMPAT a un fonds de roulement positif signifiant que ses ressources stables couvrent ses immobilisations. Le besoin en fonds de roulement étant bien maîtrisé et inférieur au fonds de roulement, il en découle une trésorerie positive de 10 290 k€.

III - Activité et faits marquants 2022

1° - Contrôle de la Chambre régionale des comptes (CRC)

La CRC a conduit un contrôle portant sur les activités, la gouvernance, le positionnement stratégique et la situation financière de la SEMPAT, pour les exercices 2015 à 2020. Le rapport d'observations définitives, émis en juin 2022, formule 4 recommandations :

- formaliser les critères préalables aux cessions immobilières,
- intégrer aux critères de validation des projets d'acquisitions, les objectifs en matière de développement durable et de développement de l'emploi figurant au pacte d'actionnaires,
- définir un nouveau plan d'affaires, en application des nouvelles missions statutaires,
- utiliser la trésorerie disponible, soit en se désendettant, soit en investissant dans de nouvelles acquisitions.

La CRC reconnaît, par ailleurs, que la SEMPAT dispose de fondamentaux financiers solides, favorisés, notamment, par des taux élevés de remplissage et un faible niveau d'impayés.

En réponse aux recommandations de la CRC, le conseil d'administration met en œuvre des actions correctives, conformément aux propositions discutées en séance du 22 juin 2023.

2° - Activité

À fin 2022, l'actif immobilisé de la SEMPAT comprend 258 lots, dont 138 cellules commerciales et 120 lots hôtels d'entreprise. Ils représentent une surface totale de 31 419 m², dont le taux d'occupation est de 94 %.

En 2022, la société a acquis l'îlot Lyvet à Vénissieux (1 195 m² pour 1 614 k€ HT) et un local commercial rue Carnot à Saint-Fons (42 m²) pour le prix de 109 k€.

Par ailleurs, les décisions d'investissements validées par les instances de la SEMPAT en 2022 représentent un montant de 7,3 M€ pour une douzaine d'opérations.

III - Perspectives 2023

Le budget 2023 vise un bénéfice avant impôts de 765 k€, en intégrant l'hypothèse d'une inflation à 5 % et l'augmentation des charges de personnel suite à 2 recrutements pour la gestion du foncier et la gestion locative.

Les perspectives de développement en 2023 tiennent compte des investissements suivants :

- l'acquisition du Casino à Vénissieux centre-ville (réalisée en février 2023),
- l'acquisition de l'îlot C à Villeurbanne (mars 2023),
- l'acquisition d'un immeuble mixte à Vénissieux centre-ville (juillet 2023),
- prévisions d'investissements dans le cadre de procédures de déclaration d'intention d'aliéner sur les communes de Vénissieux, Saint-Fons, Lyon, Fontaines-sur-Saône, Albigny-sur-Saône, Couzon-au-Mont-d'Or, Saint-Genis-les-Ollières, Oullins, notamment ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission développement économique, numérique, insertion et emploi ;

DELIBERE

Prend acte du rapport établi sur l'activité de la SEMPAT au titre de l'exercice 2022.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 17 octobre 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20231016-311201-DE-1-1 Date de télétransmission : 17 octobre 2023 Date de réception préfecture : 17 octobre 2023
