

GRANDLYON
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

Séance du **19 mars 2012**

Délibération n° 2012-2834

commission principale : finances, institutions et ressources

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Société d'économie mixte (SEM) Patrimoniale du Grand Lyon - Approbation des statuts, du plan d'affaires, ainsi que des termes du pacte d'actionnaires de la société - Participation à l'augmentation du capital social de la SAS SERL@Immo par souscription et libération d'actions à hauteur de 7 700 000 € dans cette société en vue de sa transformation en SEM Patrimoniale du Grand Lyon - Individualisation d'autorisation de programme

service : Direction de l'évaluation et de la performance

Rapporteur : Monsieur Darne

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 9 mars 2012

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mardi 20 mars 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, MM. Bernard B., Bolliet, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Havard, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Martinez, Millet, Morales, Muet, Nissanian, Ollivier, Petit, Pillon, Plazzi, Quiniou, Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Uhrich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : MM. Abadie (pouvoir à M. Reppelin), Passi (pouvoir à M. Jacquet), Albrand (pouvoir à Mme Ghemri), Balme (pouvoir à Mme Bab-Hamed), Coulon (pouvoir à M. Corazzol), Genin (pouvoir à Mme Bailly-Maitre), Mme Hamdiken-Ledesert (pouvoir à M. Ariagno), MM. Huguet (pouvoir à M. Havard), Lambert (pouvoir à M. Nissanian), Mmes Laval (pouvoir à M. Barret), Palleja, Pesson (pouvoir à M. Flaconnèche), MM. Pili (pouvoir à M. Justet), Serres (pouvoir à M. Roche), Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à M. David G.).

Absents non excusés : M. Barge, Mme Bocquet, M. Dumas, Mme Perrin-Gilbert, M. Turcas.

Séance publique du 19 mars 2012**Délibération n° 2012-2834**

commission principale : finances, institutions et ressources

objet : **Société d'économie mixte (SEM) Patrimoniale du Grand Lyon - Approbation des statuts, du plan d'affaires, ainsi que des termes du pacte d'actionnaires de la société - Participation à l'augmentation du capital social de la SAS SERL@Immo par souscription et libération d'actions à hauteur de 7 700 000 € dans cette société en vue de sa transformation en SEM Patrimoniale du Grand Lyon - Individualisation d'autorisation de programme**

service : Direction de l'évaluation et de la performance

Le Conseil,

Vu le rapport du 29 février 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Contexte lié à la création d'une structure de portage nouvelle :

1 - La situation des centres commerciaux dans les quartiers Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique de renouvellement urbain, certaines opérations portées par la Communauté urbaine de Lyon situées en quartier ANRU concernent la revitalisation des rez-de-chaussée commerciaux de ces ensembles. Certaines d'entre elles sont, aujourd'hui, portées par la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) en tant qu'aménageur (La Duchère, Vénissy, zone d'aménagement concerté -ZAC- du Centre à Vaulx en Velin), d'autres sont en difficultés par manque de structure de portage identifiée (Rillieux la Pape-Le Bottet).

Depuis plusieurs années la Communauté urbaine de Lyon a pu constater une carence de l'initiative privée pour assurer un portage global et une gestion unifiée des rez-de-chaussée commerciaux situés dans ces grandes opérations de renouvellement urbain (ORU).

En outre, face à une rentabilité insuffisante de ces opérations du fait du poids de l'investissement par rapport au rendement locatif attendu et face à la nécessité de tenir leur plan de "marchandisage", la Communauté urbaine a recherché le montage lui permettant de conduire sa politique de renouvellement urbain de façon pleinement satisfaisante.

Courant 2007, plusieurs conventions avaient été mises en œuvre entre la Communauté urbaine et l'Établissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA) pour porter la restructuration des opérations commerciales de Bron Terraillon et de Rillieux la Pape-le Bottet. Néanmoins, l'évolution du partenariat avec cet établissement public national à partir de 2008, les conditions proposées par l'établissement public national se sont avérées en pratique insatisfaisantes : refus d'associer les Communes et la Communauté urbaine à la gouvernance mise en œuvre, pas de retour sur investissement pour la Communauté urbaine, un appel en garantie systématique de la collectivité, manque de garantie quant aux compétences de l'établissement public sur les métiers de l'immobilier et de la gestion commerciale au plan local.

De ce constat a émergé la nécessité d'identifier une structure de portage en amont afin de pallier la carence constatée.

2 - Une carence en immobilier d'entreprise "dédié"

Dans le cadre de la politique de développement économique menée par la Communauté urbaine, la carence avérée des investisseurs privés s'explique notamment par le manque de garantie des occupants et le manque de lisibilité à long terme.

Trois types de produits d'immobilier dédié sont concernés : il s'agit des immeubles de type pépinières et hôtels d'entreprises dédiés aux filières d'excellence (Einstein, Tony Garnier et Laënnec), des pépinières généralistes de nouvelle génération et des plateformes d'innovation des pôles de compétitivité de type AcCinov.

Tous ces actifs présentent des caractéristiques communes pour mener à bien de façon efficace la politique voulue par la Communauté urbaine :

- ces biens doivent bénéficier d'une commercialisation ciblée aussi bien dans la filière identifiée que dans le type d'entreprises visé,
- ces actifs nécessitent un portage et une gestion dans la durée qui tient compte des profils d'entreprises recherchés,
- les conditions de portage et de gestion doivent être adaptées tant au plan des conditions de location (type de baux, montant des loyers) que des services développés au profit de ces entreprises ainsi que des objectifs d'animation et d'accompagnement (comité d'agrément, comité de suivi, etc.).

3 - Un projet ambitieux et novateur : la création d'une Société d'économie mixte (SEM) de portage

3.1 - La réflexion amont et les grands principes qui sous-tendent le projet

La réflexion menée en lien étroit avec la SERL et la Caisse des dépôts et consignations (CDC) a permis de définir les conditions de valorisation de ces biens sur la base des principes suivants : une gestion unifiée de l'ensemble des opérations qui composent le portefeuille de portage, une commercialisation adaptée et l'animation commerciale de ces biens pour garantir leur retour sur le marché à terme.

Le projet qui est présenté au Conseil est ambitieux et novateur à plus d'un titre. En effet, il présente :

- une solution de portage immobilier pour maîtriser la vocation des biens dans leur globalité et leur gestion dans la durée grâce à une implication effective des collectivités dans la gouvernance (comité d'engagement et conseil d'administration), un partage des risques avec des partenaires privés et une consolidation des risques entre les actifs (principe d'unicité) dans le cadre du plan d'affaires de la société,
- une gestion patrimoniale dynamique avec un périmètre initial qui a vocation à évoluer au fil de la revente des biens à terme et de l'entrée de nouveaux biens dans le portefeuille de la SEM.

Afin de poursuivre et de garantir sa finalité première de portage d'opérations relevant tant du renouvellement urbain que du développement économique, plusieurs principes importants ont valeur à s'imposer à l'ensemble de ses actionnaires publics et privés :

- un objet social précis pour éviter une structure "attrape-tout",
- une gouvernance efficace et rigoureuse,
- le respect des règles de libre-concurrence en s'interdisant d'intervenir sur le marché immobilier classique,
- une approche investisseur nécessaire à la remise des biens sur le marché,
- la souplesse nécessaire à la conduite d'opérations de cette ampleur,
- le partage du poids des investissements et des risques entre les partenaires publics et privés,
- l'intéressement des acteurs privés grâce à la distribution de dividendes et, de façon ponctuelle et limitée selon les opérations concernées, grâce au dispositif conventionnel des avances en comptes courants.

3.2 - Le choix de la SEM comme mode de gestion le mieux adapté pour la future société

Une analyse juridico-financière a été réalisée en amont quant au type de structure le plus adapté pour répondre aux besoins de la Communauté urbaine, de ses Communes membres et des groupements intéressés en matière de portage des rez-de-chaussée commerciaux en ORU et des actifs d'immobilier dédié.

La souplesse offerte en terme de contractualisation, la maîtrise du risque en fonction de la répartition du capital social, l'action en comblement de passif uniquement à hauteur du capital social apporté, ainsi qu'une grande évolutivité de la structure font de l'outil SEM la formule la mieux adaptée au présent projet.

En outre, en vertu du protocole d'accord conclu entre la Communauté urbaine et la SERL le 9 mai 2011, il a été convenu, afin de permettre à la future société d'être opérationnelle au plus tôt tout en bénéficiant de l'expertise et des moyens nécessaires à son activité, de s'adosser à la SAS SERL@Immo, filiale du groupe SERL, spécialisées dans le portage d'opérations de même nature tout en faisant évoluer la société par actions simplifiée (SAS composée d'un seul actionnaire, la SERL, détenteur à 100 % du capital social) en une société d'économie mixte (SEM) dont le régime est fixé par le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L 1521-1 et suivants.

Préalablement à la transformation envisagée, l'ensemble des opérations n'entrant pas dans l'objet social de la future SEM a été transféré dans la filiale SERL@Immo 2 créée par la SERL en vertu de la décision de son conseil d'administration du 9 octobre 2009. Les opérations concernées par ce transfert sont l'opération Woodclub (cession régularisée le 28 décembre 2011, les locaux commerciaux de la Croix-Rousse (cession régularisée le 20 décembre 2011) et le restaurant de la ZAC des Gaulnes (marchés transférés par avenants de transferts les 29 et 30 novembre 2011 et 13 décembre 2011, notifiés les 12 et 16 décembre 2011).

3.3 - L'objet social de la future société

L'action de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon s'étend à l'ensemble du territoire de la Communauté urbaine de Lyon. Conformément à l'article L 1521-1 du code général des collectivités territoriales, elle exerce une activité d'intérêt général consistant à acquérir, par tout moyen, tout bien et tout droit immobilier, puis à en assurer leur administration, leur gestion, leur location et leur vente.

Ces biens ont pour vocation de favoriser :

- 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'entreprises,
- 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.

3.4 - Montage juridique et financier de la SEM et plan d'affaires

Le portefeuille opérationnel de la future SEM se composera, dès sa création, de 9 opérations dont le déploiement est effectif pour certaines et sera réalisé en plusieurs phases successives pour d'autres à compter de la création effective de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon dans le courant de l'été 2012 :

- 4 opérations sur des rez-de-chaussée commerciaux situés en quartier de renouvellement urbain (Lyon-La Duchère, Vénissieux-Vénissy et Vaulx en Velin-ZAC du Centre), 3 pépinières dédiées (Lyon-Tony Garnier et Laënnec ; Villeurbanne-Einstein) et 1 plateforme innovante (Lyon-AcCinov) sont transitoirement portées par la filiale SERL@Immo de la SERL en vertu de l'accord du 9 mai 2011 conclu entre la Communauté urbaine de Lyon et la SERL. L'ensemble de ces actifs sera *de facto* intégré dans le périmètre de la Société dès la transformation de la SAS SERL@Immo en SEM Patrimoniale du Grand Lyon qui doit intervenir avant l'été 2012,

- dans un second temps, à partir de la création effective de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon, les opérations en ORU de Rillieux la Pape-Le-Bottet et en développement économique de la pépinière du Syndicat intercommunal de l'aménagement, du développement et de la promotion des ressources industrielles et de l'emploi du territoire Saône-Mont d'Or, située à Genay, seront à leur tour intégrées à la Société et prises en charge par cette dernière,

- à terme, de nouvelles opérations seront susceptibles d'être portées par la Société après analyse préalable du comité d'engagement de la SEM, tant en développement économique qu'en renouvellement urbain. Des financements ont d'ores et déjà été réservés à cet effet dans le plan d'affaires global de la future Société.

L'investissement total prévu est aujourd'hui arrêté à hauteur de 69 931 000 € sur le périmètre cible (dont 9 278 450 € au titre de projets de renouvellement urbain et de développement économique restant à déterminer).

Le plan de financement global est constitué :

- d'un apport en fonds propres de 14 000 000 € (20 % du total) avec libération du capital en plusieurs fois d'ici à 2017,
- du recours à l'emprunt à hauteur de 49 831 000 € (71 % du total),
- de subventions à hauteur de 6 100 000 € (9 %) (dont 3,2 M€ versés par la Région Rhône-Alpes au titre du contrat de plan Etat-Région-CPER-)

Le montage de la future SEM Patrimoniale du Grand Lyon se réalise selon 2 phases successives dans le temps :

- depuis le 9 mai 2011, pour les opérations en cours déléguées à la SERL (Lyon-La Duchère, Vénissy-Vénissieux, ZAC du Centre-Vaulx en Velin, pépinières Laënnec, Tony Garnier et Einstein) : portage transitoire par adossement à sa filiale existante SERL@Immo, SAS constituée par la SERL fin 2009 par un apport en numéraire de 1 700 000 €, correspondant à 17 000 actions de 100 € chacune, aujourd'hui entièrement souscrites et entièrement libérées par la Société,
- transformation de la SAS SERL@Immo en SEM Patrimoniale du Grand Lyon par une augmentation de capital d'un montant total de 12 300 000 € via l'émission de 123 000 actions de 100 € chacune.

La transformation de la SAS SERL@Immo en SEM Patrimoniale du Grand Lyon interviendra effectivement lorsque l'ensemble des actionnaires de la future société aura délibéré sur ses statuts, ainsi que ses éléments constitutifs (pacte d'actionnaires, plan d'affaires) et aura également souscrit au capital pour leur part respective après avoir accepté l'augmentation de capital proposée.

La souscription et la libération du capital apporté par chacun des actionnaires entrant au capital de la SEM, autre que la SERL, devront en tout état de cause être réalisées par libération à concurrence de la moitié du capital total devant être apporté dans la Société, soit un montant de 7 140 000 €, et ce avant le 29 juin 2012.

Le solde de l'augmentation du capital sera ensuite libéré progressivement en 3 fois entre 2013 et 2017 selon les échéances suivantes :

- 1 820 000 € en 2013,
- 3 220 000 € en 2015,
- 1 820 000 € en 2017.

La valeur des actions de la Société a été fixée à un prix nominal unitaire de 100 €. Le nombre total d'actions est arrêté à 140 000 actions.

La répartition du capital social - apport initial de la SERL et augmentation de capital souscrite par l'ensemble des autres actionnaires de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon - sera donc la suivante :

	Actionnaires	Nombre d'actions concernées	Montant total de la souscription au capital social (en €)
Actionnariat public	Communauté urbaine de Lyon	77 000	7 700 000
	Ville de Lyon	7 854	785 400
	Ville de Vénissieux	3 542	354 200
	Ville de Vaulx en Velin	1 694	169 400
	Ville de Villeurbanne	924	92 400
	Ville de Rillieux la Pape	770	77 000

	Syndicat intercommunal de l'aménagement, du développement et de la promotion des ressources industrielles et de l'emploi du territoire Saône-Mont d'Or	616	61 600
Actionnariat privé	Caisse des dépôts et consignations	28 000	2 800 000
	Société d'équipement du Rhône et de Lyon	17 000	1 700 000
	Caisse d'épargne Rhône-Alpes	2 600	260 000

3.5 - Les statuts et la gouvernance de la société :

La SEM Patrimoniale du Grand Lyon est une société anonyme dont le siège social sera situé au 20, rue du lac 69003 Lyon.

Elle sera initialement constituée de 10 actionnaires publics et privés.

En vertu des dispositions du code général des collectivités territoriales et du code du commerce qui régissent ces sociétés, le capital social sera détenu à hauteur de 66 % du total par des collectivités territoriales et/ou par leurs groupements ; la part restante revenant aux actionnaires privés de la Société.

Dans le cas présent de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon, la Communauté urbaine, en tant qu'actionnaire majoritaire, détiendra 55 % du capital social de la Société. Le capital restant sera réparti entre les Communes de Lyon (5,61 %), Vénissieux (2,53 %), Vaulx en Velin (1,21 %), Villeurbanne (0,66 %) et Rillieux la Pape (0,55 %), le Syndicat intercommunal de l'aménagement, du développement et de la promotion des ressources industrielles et de l'emploi du territoire Saône-Mont d'Or (0,44 %), la Caisse des dépôts et consignations (20 %), la SERL (12,14 %) et la Caisse d'épargne Rhône-Alpes (1,86 %).

Le conseil d'administration de la Société sera composé de 18 administrateurs.

A cette fin, la Communauté urbaine, en tant qu'actionnaire majoritaire, désignera 9 représentants parmi ses membres pour siéger au conseil d'administration de la Société.

Les autres actionnaires publics et privés pouvant prétendre à un ou plusieurs postes d'administrateurs se répartiront entre la Caisse des dépôts et consignations (3 sièges), la SERL (2 sièges), la Ville de Lyon (1 siège) et la Caisse d'épargne Rhône-Alpes (1 siège).

Les actionnaires publics détenant un nombre d'actions insuffisant pour obtenir une représentation directe au Conseil d'administration, soit moins de 5,50 % du capital social, seront réunis en assemblée spéciale. Cette assemblée désignera 2 de ses membres pour siéger au sein du conseil d'administration en tant qu'administrateurs.

Les statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration élit un Président parmi ses membres, ce Président pouvant être une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales. Cette collectivité territoriale ou ce groupement agit par l'intermédiaire d'un de ses représentants.

Selon les statuts de la Société, l'assemblée délibérante doit autoriser l'un de ses représentants au sein du conseil d'administration à occuper cette fonction de Président.

Selon les statuts de la Société, le Président peut confier aux membres habilités à cet effet toute fonction qui pourrait lui être confiée à ce titre, notamment celle de membre du Comité d'engagement ou de membre de la commission d'appel d'offres ou de membre du comité de suivi des opérations.

3.6 - Un pacte d'actionnaires pour garantir les principes qui structurent fondamentalement la création de cette société de portage

L'ensemble des actionnaires fondateurs a convenu d'adopter un document extrastatutaire sous forme d'un pacte des actionnaires qui précisera l'ensemble des points essentiels qui structureront la future SEM Patrimoniale du Grand Lyon.

Ce document joint au dossier présenté à l'approbation du Conseil détaille en particulier les éléments relatifs :

- à la structure et à la représentation de l'actionnariat,
- aux conditions d'entrée et de sortie des actionnaires, au versement des dividendes, aux règles de recapitalisation de la société,
- aux instances de pilotage de la SEM (assemblée générale, conseil d'administration, assemblée spéciale),
- aux instances de contrôle (comité d'engagement, comité de suivi des opérations),
- aux moyens spécifiques dédiés à la structure pour mener à bien ses missions (Direction générale, prestations) ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission finances, institutions et ressources ;

Où l'intervention de monsieur le rapporteur précisant que :

Dans la partie de l'exposé des motifs intitulée "3.6 - Un pacte d'actionnaires pour garantir les principes qui structurent fondamentalement la création de cette société de portage", il convient de rajouter avant "Vu ledit dossier", la phrase suivante :

"Le pacte d'actionnaires prévoit, notamment, qu'un comité de suivi opérationnel sera mis en place pour chacune des opérations portée par la SEM et il devra tenir compte du contexte local de proximité" ;

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - les modifications proposées par monsieur le rapporteur,
- b) - le plan d'affaires et la future répartition du capital de la Société d'économie mixte (SEM) Patrimoniale du Grand Lyon,
- c) - les statuts de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon,
- d) - les termes du pacte d'actionnaires conclu entre les actionnaires fondateurs de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon.

2° - Décide :

- a) - de participer à l'augmentation du capital social de la Société par actions simplifiée SERL@Immo à hauteur de 7 700 000€ en vue de sa transformation en la future Société d'économie mixte (SEM) Patrimoniale du Grand Lyon,
- b) - l'individualisation de l'autorisation de programme globale P01 - Développement économique local pour un montant de 7 700 000 € en dépenses à la charge du budget principal réparti selon l'échéancier suivant : 3 927 000 € en 2012, 1 001 000 € en 2013, 1 771 000 € en 2015 et 1 001 000 € en 2017 sur l'opération n° OP01O2708.

3° - Autorise monsieur le Président à signer les bons de souscription et la libération échelonnée des actions à hauteur de 55 % du capital social, soit 77 000 actions de 100 € chacune pour un montant total de 7 700 000 €.

4° - Le montant à payer en section d'investissement correspondant aux fonds libérés pour la capitalisation de la future SEM Patrimoniale du Grand Lyon sera imputé sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2012 à 2017 - compte n° 261 - fonction 020 - opération n° 0P01O2708, selon l'échéancier suivant : 3 927 000 € en 2012, 1 001 000 € en 2013, 1 771 000 € en 2015 et 1 001 000 € en 2017.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le Président,
pour le Président,

Reçu au contrôle de légalité le : 21 mars 2012.