

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **16 décembre 2013**

Délibération n° 2013-4336

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Approbation du rapport des mandataires SEM Patrimoniale du Grand Lyon - Exercice 2012

service : Direction de l'évaluation et de la performance

Rapporteur : Monsieur le Conseiller Llung

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 6 décembre 2013

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 18 décembre 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Laurent, M. Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, Bargoïn, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, M. Bolliet, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, M. Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Lyonnet, Martinez, Millet, Morales, Nissanian, Mmes Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Mmes Rabatel, Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Uhlich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Jacquet), MM. Philip (pouvoir à M. Corazzol), Arrue (pouvoir à Mme David M.), Colin (pouvoir à M. Reppelin), Balme (pouvoir à M. Plazzi), Chabert (pouvoir à Mme Dagorne), Cochet (pouvoir à M. Thévenot), Genin (pouvoir à M. Millet), Muet (pouvoir à M. Bolliet), Ollivier (pouvoir à M. Guimet), Mme Palleja, MM. Réale (pouvoir à M. Passi), Serres (pouvoir à M. Roche), Turcas (pouvoir à M. Buffet).

Absents non excusés : M. Daclin, Mmes Peytavin, Ait-Maten, M. Louis.

Conseil de communauté du 16 décembre 2013**Délibération n° 2013-4336**

commission principale : urbanisme

objet : **Approbation du rapport des mandataires SEM Patrimoniale du Grand Lyon - Exercice 2012**

service : Direction de l'évaluation et de la performance

Le Conseil,

Vu le rapport du 27 novembre 2013, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Suite à la décision en date du 31 mai 2012 de la SERL, la SERL@immo SAS a été transformée en société anonyme d'économie mixte locale et a changé sa dénomination en SEM Patrimoniale du Grand Lyon.

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 Communauté urbaine, 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 1 524-5-14° alinéa 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.

Le document présenté au Conseil reprend le bilan d'activités de l'exercice 2012 approuvé par le Conseil d'administration de la société.

Au titre de cet exercice, les représentants de la Communauté urbaine au sein du conseil d'administration de la société étaient Messieurs Gérard Collomb, Jean Paul Colin, Henri Thivillier, Jacky Darne, Jean-Paul Bret, David Kimelfeld, Gilles Buna, Roland Crimier et François-Noël Buffet.

Pour pouvoir apprécier les résultats de l'année 2012, la société n'ayant qu'une année d'existence, il paraît utile de les mettre en perspective par rapport aux prévisions du plan d'affaires initial adopté le 19 mars 2012 par le Conseil de communauté :

Rubriques	Plan d'affaires initial 19 mars 2012	Rapport de gestion décembre 2012	Tendance 2011/2012
Capital social	14 000 K€		
<i>Dont non versé</i>	6 150 K€		
Participation publique	66 %		
<i>Dont Communauté urbaine</i>	55 %		

Total produits	2 080 K€	2 633 K€	↗
Total charges	2 424 K€	2 592 K€	↗
Résultat net	- 344 K€	41 K€	↗
Capacité d'autofinancement	-	571 K€	-
Capitaux propres	7 891 K€	7 891 K€	=

Faits marquants 2012

2012/2013 constitue le premier exercice complet de la société. L'activité de la SEM a été particulièrement soutenue avec notamment la transformation de la SERL@Immo en SEM Patrimoniale et la réalisation de l'augmentation du capital social lors du Conseil d'administration institutif du 2 juillet 2012, la réalisation de la fusion-absorption en août de la SARL Morphine, ancien propriétaire des locaux commerciaux de l'îlot D de Vaulx en Velin, et la validation du business plan avec acquisition par la société d'une partie des biens immobiliers lors du Conseil d'administration du 2 octobre 2012.

68 % de la phase 1 du plan d'affaires a été réalisé avec 31 515 K€ d'investissements réalisés au 31 décembre 2012.

Fin 2012, la SEM Patrimoniale enregistre donc dans son patrimoine les projets suivants pour un total d'immobilisations nettes de 19 175 K€ :

- Vaulx en Velin, lots C, D et H pour un total de 4 070K€,
- pépinières Laennec et Einstein à hauteur de 5 508 K€,
- ACCINOV pour 9 589 K€ de travaux en cours sur un budget total de 18 650 K€.

La phase 1 sera finalisée lorsqu'auront été conclues les acquisitions relatives à l'îlot B de Vaulx-en-Velin (attente d'une meilleure commercialisation pour acquérir l'immeuble), à la pépinière Tony Garnier et à l'îlot Casino de Vénissy (livraison prévue à l'été 2014).

Compte de résultat 2012

Le résultat du premier exercice de la SEM est positif de 41 K€ alors que le plan d'affaires initial, très prudentiel, prévoyait initialement un déficit de l'ordre de 343 K€. Plusieurs facteurs expliquent cette amélioration du résultat net de 384 K€ : économies réalisées sur les frais financiers avec des acquisitions réalisées en fin d'exercice et des taux d'intérêt réduits (- 570 K€), une amélioration des produits de loyers (+ 150 K€) et des produits de placements à fort rendement (+ 67 K€).

La structure reste déficitaire de 229 K€, faute de produits propres (0 € de produits d'exploitation et seulement 67 K€ de produits financiers issus des placements réalisés par la SEM) et alors qu'elle supporte l'ensemble des charges transversales de direction et d'honoraires pour un total de 297 K€.

La pépinière Tony Garnier n'a pu être acquise en 2012 par la SEM alors même qu'elle a été comptabilisée toute l'année comme le prévoyait le plan d'affaires initial. Afin d'obtenir un solde nul sur 2012, la SEM a donc dû procéder à la rétrocession de l'ensemble des produits perçus à la SERL tout en refacturant à l'aménageur l'intégralité des charges payées.

Bilan

Le capital social a été libéré, comme convenu, à hauteur de 7 850 K€.

Les provisions pour charges (138 K€) concernent des dotations pour provisions pour GER des pépinières Einstein et Laennec.

La situation nette atteint 8 030 K€.

Les ressources durables sont de l'ordre de 25 577 K€ et se composent de 19 355 K€ d'emprunts (dont intérêts courus non échus) et de 191 K€ de dépôts de garantie encaissés par la société.

Le fonds de roulement de la SEM s'élève à 8 401 K€ et le besoin de fonds de roulement est de 233 K€. La trésorerie ressort à 8 168 K€ et il est à noter que tous les projets sont en trésorerie positive (à l'exception de l'îlot D de Vaulx en Velin qui a été acquis par la société en fonds propres dans l'attente des prêts CDC perçus début 2013).

La capacité d'autofinancement de la société s'élève sur l'exercice à 571 K€.

Perspectives et développement de la structure

Plusieurs acquisitions sont prévues courant 2013 (pépinière Tony Garnier, îlot A de Vaulx en Velin et îlots 6 et 14 de La Duchère).

D'autres acquisitions sont conditionnées à un meilleur taux de commercialisation (îlot B de Vaulx en Velin) ou restent à acquérir (îlots 17, 32, 4 et 5 de La Duchère).

A plus long terme, l'îlot A de Vénissy (dit îlot Casino) sera livré à l'été 2014 et ses commerces en rez-de-chaussée pourront alors être acquis par la SEM.

Par ailleurs, la société travaille sur plusieurs opérations inscrites dans le cadre de son plan de développement en apportant son expertise (îlot DIA à Vénissy, pépinière Val de Saône, opération Bottet-Verchères de Rillieux la Pape) ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

Prend acte du rapport établi sur l'activité de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon au titre de l'exercice 2012.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 18 décembre 2013.