



GRANDLYON  
communauté urbaine

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

Conseil de communauté du **15 décembre 2014**

Délibération n° 2014-0512

commission principale : **urbanisme**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : **Approbation du rapport des mandataires de la société d'économie mixte (SEM) Patrimoniale de la Communauté urbaine de Lyon - Exercice 2013**

service : **Direction de l'évaluation et de la performance**

**Rapporteur** : Monsieur le Conseiller Longueval

**Président** : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : vendredi 5 décembre 2014

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Compte-rendu affiché le : mercredi 17 décembre 2014

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Geoffroy, MM. Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Brachet, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rivalta, Rousseau, Desbos, Aggoun, Mme Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, MM. Barge, Barret, Mmes Basdereff, Baume, Beautemps, Belaziz, MM. Bérat, Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Bousson, Mme Bouzerda, MM. Bravo, Broliquier, Mmes Brugnera, Burrinand, MM. Butin, Cachard, Casola, Chabrier, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mmes David, de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Devinaz, Diamantidis, Eymard, Mme Fautra, MM. Fenech, Forissier, Mme Frier, MM. Fromain, Gachet, Mmes Gailliot, Gandolfi, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Genin, George, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Glatard, MM. Gomez, Gouverneyre, Grivel, Guillard, Guimet, Hamelin, Havard, Hémon, Mme Iehl, M. Jacquet, Mme Jannot, MM. Jeandin, Kabalo, Kepenekian, Lavache, Mme Laval, M. Lebuhotel, Mme Lecerf, MM. Longueval, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, M. Millet, Mme Millet, MM. Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mmes Panassier, Peillon, Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, Pietka, M. Pillon, Mmes Poulain, Pouzergue, MM. Pouzol, Quiniou, Mme Rabatel, MM. Rabehi, Rantonnet, Mmes Reveyrand, Reynard, MM. Roche, Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, MM. Sécheresse, Sellès, Mme Servien, MM. Sturla, Suchet, Mme Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Veron, Vial, Vincendet.

Absents excusés : M. Bernard (pouvoir à Mme Laurent), Mme Berra (pouvoir à Mme Gardon-Chemain), M. Buffet (pouvoir à Mme Pouzergue), Mme Burillon (pouvoir à Mme Bouzerda), MM. Calvel, David (pouvoir à M. Jeandin), Mmes Hobert (pouvoir à Mme Gailliot), Leclerc (pouvoir à M. Vincendet), M. Piegay (pouvoir à M. Bousson).

**Conseil de communauté du 15 décembre 2014****Délibération n° 2014-0512**

commission principale : urbanisme
objet : <b>Approbation du rapport des mandataires de la société d'économie mixte (SEM) Patrimoniale de la Communauté urbaine de Lyon - Exercice 2013</b>
service : Direction de l'évaluation et de la performance

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 26 novembre 2014, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

La société d'économie mixte (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 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 1524-5-14<sup>ème</sup> 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'activité de l'exercice 2013 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 apprécier les résultats de l'année 2013, la société n'ayant que 2 années 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 2013	Tendance 2012/2013
capital social	14 000 k€		
<i>dont non versé</i>	4 305 k€		
participation publique	66 %		
<i>dont Communauté urbaine</i>	55 %		

total produits	2 080 k€	3 526 k€	↗
total charges	2 424 k€	3 418 k€	↗
résultat net	- 344 k€	107 k€	↗
capitaux propres	7 891 k€	15 792 k€ (dont 9,5 M€ sur la structure)	↗

### Faits marquants 2013

2013 constitue le second exercice complet de la société. L'activité de la SEM a été particulièrement soutenue avec la livraison d'ACCINOV le 4 septembre 2013, l'examen des acquisitions à réaliser dans l'îlot 17 à la Duchère et sur Tony Garnier en juin 2013 et le point d'étape réalisé le 17 décembre 2013 concernant les charges locatives à Vaulx en Velin.

Par ailleurs, la SEM a acquis courant 2013 la pépinière Tony Garnier, l'îlot A à Vaulx en Velin et les îlots 6, 14 et 17 à la Duchère.

78 % de la phase 1 du plan d'affaires a été réalisé avec 34 903 k€ d'investissements réalisés au 31 décembre 2013.

Fin 2013, la SEM Patrimoniale enregistre donc dans son patrimoine les projets suivants pour un total d'immobilisations nettes de 35 731 k€ (contre 19 175 k€ fin 2012) :

- La Duchère, îlots 6, 14, 17 et 32 pour un total de 3 139 k€,
- Vaulx en Velin, lots A, C, D et H pour un total de 5 759 k€,
- pépinières Laënnec, Einstein et Tony Garnier à hauteur de 8 395 k€,
- ACCINOV pour 18 437 k€.

La phase 1 sera finalisée lorsque auront été conclues les acquisitions relatives à l'îlot B de Vaulx en Velin (attente d'une meilleure commercialisation pour acquérir l'immeuble), à l'îlot Casino de Vénissy (livraison prévue à l'été 2014) et aux îlots 4 et 5 de la Duchère.

### Compte de résultat 2013

Le résultat net après impôt sur les sociétés (IS) de l'exercice 2013 de la SEM est positif à 107 k€ alors que le plan d'affaires initial, très prudentiel, prévoyait initialement un déficit de l'ordre de 95 k€. Plusieurs facteurs expliquent cette amélioration du résultat net de 202 k€ : économies réalisées sur les frais financiers avec des acquisitions réalisées en fin d'exercice (46 k€ concernant la pépinière Tony Garnier), des taux d'intérêt réduits, l'imputation en immobilisation de frais pendant la phase de construction d'ACCINOV (264 k€), l'amélioration continue des produits de loyers (+ 319 k€) et des produits de placements à fort rendement (+ 112 k€).

La structure reste déficitaire de 157 k€ (contre 229 k€ en 2012), faute de produits propres (0 € de produits d'exploitation et seulement 108 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 211 k€ (contre 297 k€ en 2012).

### Bilan

Le capital social a été libéré, comme convenu, à hauteur de 9 695 k€. Le capital social restant à libérer sera de 4,3 M€ à raison de 2,7 M€ en 2015 et 1,6 M€ en 2017.

Les provisions pour charges (319 k€, en augmentation de 181 k€ d'un exercice sur l'autre) concernent des dotations pour provisions pour gros entretien et renouvellement (GER) des pépinières Einstein, Tony Garnier et Laënnec.

La situation nette fin 2013 atteint 16 112 k€ (contre 8 030 k€ un an plus tôt).

Les ressources stables sont de l'ordre de 43 709 k€ (contre 25 577 k€ en 2012) et se composent de 26 807 k€ d'emprunts (dont intérêts courus non échus) et de 321 k€ de dépôts de garantie encaissés par la société.

Le fonds de roulement de la SEM s'élève à 7 978 k€ (en diminution par rapport à 2012 avec 8 401 k€) et le besoin de fonds de roulement est négatif avec - 319 k€ (contre 233 k€ en 2012) générant de nouvelles disponibilités pour la SEM. La trésorerie ressort à 8 298 k€ (contre 8 168 k€ en 2012).

### **Perspectives et développement de la structure**

Plusieurs acquisitions sont prévues courant 2014 (îlots 4 et 32 de La Duchère).

D'autres acquisitions sont conditionnées à un meilleur taux de commercialisation (îlot B de Vaulx en Velin).

L'îlot A de Vénissy (dit îlot Casino) sera livré en avril 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 dont la livraison est prévue courant 2016,
- pépinière Val de Saône dont les études de faisabilité sont en cours à la Communauté urbaine,
- Bottet-Verchères de Rillieux la Pape où la SEM commencera l'acquisition des rez-de-chaussée commerciaux lorsque l'aménageur, la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) aura réalisé la restructuration de cette opération ;

Vu ledit dossier ;

Oui l'avis de sa commission urbanisme ;

### **DELIBERE**

**Prend acte** du rapport établi sur l'activité de la société d'économie mixte (SEM) Patrimoniale de la Communauté urbaine de Lyon au titre de l'exercice 2013.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 17 décembre 2014.**