

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 24 juin 2024

Délibération n° 2024-2321

Commission pour avis : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Société villeurbanaise d'urbanisme (SVU) - Création d'une filiale foncière économique - Accord de la Métropole de Lyon

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

Rapporteur : Monsieur Bertrand Artigny

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 7 juin 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Caroline Lagarde

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, M. P. Athanaze, Mme C. Augey, M. M. Azcué, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, M. L. Barge, M. N. Barla, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, M. P. Blache, Mme S. Blachère, M. P. Blanchard, M. Y. Blein, Mme L. Boffet, Mme D. Borbon, Mme Y. Bouagga, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, Mme M-C. Burricand, Mme M-A. Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, Mme S. Chadier, M. P. Chambon, M. M. Chihi, M. P. Cochet, M. C. Cohen, Mme G. Coin, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme D. Crédoz, Mme C. Crespy, Mme C. Creuze, Mme L. Croizier, M. H. Dalby, M. J-L. Da Passano, M. P. David, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme F. Delaunay, M. G-L. Devinaz, M. M. Diop, M. I. Doganel, M. G. Doucet, Mme V. Dubois Bertrand, Mme F. Dubot, Mme C. Dupuy, Mme H. Duvivier, Mme M. Ebery, Mme M. El Faloussi, Mme C. Etienne, Mme M. Fontaine, Mme S. Fontanges, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, Mme N. Georgel, M. C. Geourjon, M. C. Girard, Mme V. Giromagny, M. S. Godinot, M. S. Gomez, M. M. Grivel, Mme A. Grosperin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme M. Guerin, M. T. Haon, Mme S. Hémain, Mme B. Jannot, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimefeld, M. J-C. Kohlhaas, Mme C. Lagarde, M. L. Lassagne, Mme M. Lecerf, M. M. Le Faou, M. L. Legendre, M. J-M. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. C. Marguin, M. R. Marion, M. P-A. Millet, M. J. Mône, M. V. Monot, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, M. F. Novak, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme J. Percet, M. É. Perez, Mme I. Perriet-Roux, Mme N. Perrin-Gilbert, Mme I. Petiot, M. G. Petit, Mme M. Picard, Mme M. Picot, M. G. Pillon, Mme S. Popoff, M. E. Portier, Mme C. Pouzergue, Mme É. Prost, M. C. Quiniou, M. J. Ranc, M. M. Rantonnet, M. J-C. Ray, Mme A. Reveyrand, Mme V. Roch, M. T. Rudigoz, Mme S. Runel, Mme M. Saint-Cyr, Mme V. Sarselli, Mme J. Sechaud, M. L. Seguin, M. J-J. Sellés, Mme N. Sibeud, M. J. Smati, Mme C. Subaï, M. F. Thevenieau, M. Y-M. Uhlrich, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, M. É. Vergiat, Mme B. Vessiller, M. M. Vieira, M. M. Vincent, Mme M. Vullien, M. D. Vullierme, Mme S. Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme F. Asti-Lapperrière (pouvoir à M. M. Grivel), Mme F. Bouzerda (pouvoir à M. P. Chambon), Mme C. Burillon (pouvoir à M. R. Brumm), M. P. Charmot (pouvoir à M. L. Seguin), M. G. Corazzol (pouvoir à M. Y. Blein).

Conseil du 24 juin 2024**Délibération n° 2024-2321**

Commission pour avis : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Société villeurbannaise d'urbanisme (SVU) - Création d'une filiale foncière économique - Accord de la Métropole de Lyon

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 5 juin 2024, exposant ce qui suit :

I - Contexte

Par délibération du Conseil n° 2023-1992 du 11 décembre 2023, la Métropole est devenue actionnaire de la SVU, société d'économie mixte (SEM), afin d'accompagner le repositionnement stratégique de la société. La Métropole va s'appuyer sur cette SEM pour développer de nouveaux projets immobiliers à vocation de logement et à vocation économique, la SVU agissant en qualité d'activateur urbain, comme précisé par son nouvel objet social :

- l'étude, l'acquisition, la construction, la restauration, l'aménagement et la gestion d'immeubles à usage d'habitation, bénéficiant ou non d'aides de l'État, ou à usage de bureaux, commerces, locaux d'activités (artisanat, économie sociale et solidaire, services aux populations, logistique urbaine), d'équipements divers, notamment hôteliers, culturels, sportifs, de loisirs et de parkings,

- l'étude et la réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière, d'actions d'aménagement et de gestion immobilière,

- la réalisation de toutes prestations de services en lien avec ces activités.

La SVU exercera les activités visées ci-dessus, tant pour son propre compte que pour autrui. Elle exercera, en particulier, ces activités dans le cadre de conventions passées avec des collectivités territoriales ou groupements de ces collectivités. D'une manière générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet social ou susceptible d'en faciliter la réalisation.

Outre la consolidation de ses activités historiques en matière de logement social et de portage de rez-de-chaussée actifs, la SVU a donc pour ambition de développer une offre immobilière adaptée aux besoins des acteurs économiques : petites et moyennes entreprises (PME), petites et moyennes industries, très petites entreprises (TPE), pour affirmer la place de ville fabricante et renforcer la présence d'activités économiques artisanales et de production industrielle. L'objectif poursuivi s'inscrit dans une orientation stratégique plus vaste visant à consolider les activités productives et à impact en cœur de Métropole permettant de construire une ville de la mixité des usages, innovante et sociale.

Pour ce faire, la création d'une filiale dédiée, en partenariat avec des apporteurs de capitaux privés favorisant l'effet de levier, est envisagée conformément aux engagements du pacte signé par les actionnaires de la SVU le 28 mars 2024.

II - Création d'une filiale foncière de développement économique

L'objet principal de la filiale foncière à vocation économique portera sur l'acquisition, la construction, la réhabilitation, la restructuration et l'exploitation d'actifs immobiliers ainsi que la réalisation de toutes études et travaux en lien avec ces activités.

La filiale aura pour vocation de :

- accompagner les trajectoires des entreprises TPE/PME et artisans en développement et leur parcours résidentiel économique,
- favoriser l'implantation de nouvelles activités,
- soutenir les activités productives et à impact,
- accompagner les filières économiques pour construire des modèles adaptés,
- concourir à la limitation de l'artificialisation des sols en optimisant les capacités foncières zéro artificialisation nette (ZAN).

Deux opérations de développement économique, représentant une surface locative d'environ 19 000 m² et un investissement prévisionnel d'environ 42 M€, sont ciblées pour être confiées à la nouvelle structure : la construction d'un pôle économique de 5 600 m² dans le quartier en renouvellement urbain des Buers (Croix-Luizet) et un hôtel d'activités de 13 500 m² (*Workshop*), situé entre le secteur du Carré de Soie et de la Part-Dieu.

Le pôle économique de Croix-Luizet concerne la construction d'un programme immobilier à vocation économique mixte neuf, sur terrain nu cédé par Est Métropole habitat. Il sera composé d'un socle d'activités en rez-de-chaussée, de locaux hybrides en R+1 et de bureaux en étage, dont la programmation est en cours.

Le projet *Workshop* vise une programmation mixte d'un hôtel d'activité permettant de maintenir une activité productive en ville, avec des bureaux accessoires à cette activité, selon une répartition 70 % d'activités et 30 % de bureaux annexes. Il bénéficie du label *Biodiversity* et répond aux objectifs de ZAN.

III - Forme juridique et financement de la filiale

La filiale foncière sera créée sous forme d'une société par actions simplifiée (SAS), entre la SVU, actionnaire à hauteur de 70 % maximum du capital social, et des partenaires privés : la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) Lyon Métropole Saint-Étienne Roanne, tout en recherchant d'autres actionnaires comme tiers investisseurs, qui rejoindraient la SAS sur la quote-part du capital détenue par la SVU.

Sur la base du bilan prévisionnel de 41,7 M€HT d'investissements, le montant total des fonds propres qui seront engagés par la SAS est estimé à 14,7 M€, dont maximum 70 % à la charge de la SVU, avant l'entrée au capital d'un tiers investisseur. L'engagement financier de la CDC représente 5 M€ dans la limite de 30 % du capital, la CCI s'engage, quant à elle, à hauteur de 300 k€.

Les fonds propres seront mobilisés au fur et à mesure de l'engagement des opérations par la filiale. La rentabilité minimale attendue des fonds propres de la filiale est évaluée à 5 % de taux de rentabilité interne. La cession d'actifs est prévue à horizon de 10 ou 15 ans.

Conformément à l'article L 1524-5 avant dernier alinéa du code général des collectivités territoriales, la participation de la SVU, SEM, à une société commerciale, requiert l'approbation expresse et préalable des collectivités siégeant aux conseils d'administration de la SVU, dont la Métropole ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Autorise la SVU à prendre une participation dans une SAS à créer, ayant pour objet le développement et le portage d'actifs à vocation économique.

2° - Autorise le Président de la Métropole à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 25 juin 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240624-323686-DE-1-1 Date de télétransmission : 25 juin 2024 Date de réception préfecture : 25 juin 2024
