REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL

Conseil du 29 septembre 2025

Délibération n° 2025-2948

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 (SEM) Patrimoniale du Grand Lyon - Exercice 2024

Service : Délégation Développement responsable - Direction Action et transition économiques

Rapporteur : Madame Émeline Baume

Président : Monsieur Bruno Bernard

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 12 septembre 2025

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, Mme C. Augey, M. M. Azcué, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, M. N. Barla, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, 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 C. Burillon, 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. P. Charmot, M. M. Chihi, 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. 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 M. Edery, Mme M. El Faloussi, Mme C. Etienne, Mme M. Fontaine, Mme S. Fontanges, M. Y. Fournel, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme N. Georgel, M. C. Girard, Mme V. Giromagny, M. S. Godinot, M. S. Gomez, M. M. Grivel, Mme A. Grosperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme M. Guerin, M. T. Haon, Mme S. Hémain, Mme B. Jannot, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, Mme C. Lagarde, M. L. Lassagne, M. M. Le Faou, Mme M. Lecerf, M. L. Legendre, M. J-M. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. R. Marion, M. P-A. Millet, M. J. Mône, M. V. Monot, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, M. F. Novak, M. A. Orlando, Mme C. Panassier, M. R. Payre, Mme J. Percet, Mme N. Perrin-Gilbert, 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. J-C. Ray, Mme A. Reveyrand, Mme V. Roch, M. T. Rudigoz, Mme M. Saint-Cyr, Mme V. Sarselli, Mme J. Sechaud, M. L. Seguin, M. J-J. Sellès, 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. Zdorovtzoff.

Absents excusés : M. L. Pelaez, M. L. Barge (pouvoir à Mme D. Nachury), M. P. Blache (pouvoir à Mme L. Croizier), Mme F. Bouzerda (pouvoir à M. P. Chambon), M. G. Corazzol (pouvoir à M. T. Rudigoz), M. J-L. Da Passano (pouvoir à M. M. Grivel), Mme H. Duvivier (pouvoir à M. J. Camus), Mme H. Geoffroy (pouvoir à M. S. Gomez), M. C. Geourjon (pouvoir à Mme M. Carrier), M. C. Marguin (pouvoir à M. L. Lassagne), M. É. Perez (pouvoir à Mme J. Percet), Mme I. Perriet-Roux (pouvoir à M. Y. Blein), Mme I. Petiot (pouvoir à M. P. Guelpa-Bonaro), M. M. Rantonnet (pouvoir à M. C. Cohen).

Conseil du 29 septembre 2025

Délibération n° 2025-2948

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 (SEM) Patrimoniale du Grand Lyon - Exercice 2024

Service : Délégation Développement responsable - Direction Action et transition économiques

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 septembre 2025, exposant ce qui suit :

I - Contexte

La SEM Patrimoniale 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 des biens immobiliers acquis qui ont, notamment, pour vocation :

- le développement et la pérennisation des hôtels d'entreprises,
- 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 et 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.

En lien avec son statut de SEM, la SEM Patrimoniale du Grand Lyon est majoritairement détenue par des collectivités locales (dispositions légales : minimum 50 % du capital détenu + une action). Son actionnariat, inchangé depuis 2020, se décompose comme suit :

Actionnariat SEM Patrimoniale du Grand Lyon	Actions	Montant souscrit (en €)	% du capital
Métropole	78 386	7 838 600	55,99
Ville de Lyon	7 854	785 400	5,61
Ville de Vénissieux	3 542	354 200	2,53
Ville de Vaulx-en-Velin	1 694	169 400	1,21
Ville de Villeurbanne	924	92 400	0,66
Total actionnaires publics	*92 400*	*9 240 000*	*66,00*
Caisse des dépôts et consignations (CDC)	28 000	2 800 000	20,00
Caisse d'Épargne Rhône-Alpes (CERA)	2 600	260 000	1,86

Actionnariat SEM Patrimoniale du Grand Lyon	Actions	Montant souscrit (en €)	% du capital
SEM société d'équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon (SERL)	17 000	1 700 000	12,14
Total actionnaires privés	*47 600*	*4 760 000*	*34,00*
Total	**140 000**	**14 000 000**	**100,00**

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 SEM ainsi que des sociétés publiques locales. Les représentants de la Métropole, au sein du conseil d'administration pour l'exercice 2024, sont :

- mesdames Émeline Baume, Béatrice Vessiller, Clotilde Pouzergue, Corinne Cardona,
- messieurs Renaud Payre, Jérémy Camus, Floyd Novak, Michaël Maire, Raphaël Debû.

Le document présenté comprend le rapport d'activité des mandataires de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon concernant l'exercice 2024.

II - Activité 2024

À fin 2024, l'actif immobilisé de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon comprend 277 lots représentant une surface louable totale de 36 903 m² (34 816 m² en 2023), dont 28 737 m² pour les commerces (22 884 m² de commerces situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville -QPV- et 5 853 m² de commerces de centres-villes) et 8 166 m² pour les trois hôtels d'entreprises. Le taux d'occupation global atteint 92 %, contre 97 % en 2023, avec toutefois des disparités selon la catégorie des biens loués : 96 % pour les hôtels d'entreprises, 97 % pour les commerces en QPV et 84 % pour les commerces de centres-villes (commerces en diffus).

Concernant ces derniers, plusieurs locaux commerciaux sont en cours de commercialisation, ce qui explique le fait que le taux d'occupation soit moins élevé que pour les autres catégories de biens loués. Au global, la location de ce patrimoine a rapporté en 2024 près de 5 142 k€ de loyers quittancés (hors remises et hors remboursement de charges).

Les impayés se maintiennent à un niveau très modeste (taux d'impayés à seulement 1 % en 2024).

En 2024, la SEM Patrimoniale du Grand Lyon a acquis des immeubles et locaux commerciaux (commerces de centres-villes), pour un prix d'achat total de 2,2 M€ HT, situés sur les communes d'Oullins-Pierre-Bénite, Lyon, Fontaines-sur-Saône, Saint-Fons, Saint-Genis-les-Ollières et Vénissieux.

Le portefeuille d'opérations engagées par la SEM Patrimoniale du Grand Lyon à fin 2024 porte sur un volume de 3,8 M€ HT d'investissements au titre de biens en diffus, situés sur les communes de Lyon, Charly, Oullins-Pierre-Bénite, Fontaines-sur-Saône, Givors, Genay et Vénissieux.

III - Bilan financier 2024

	2022 (en k€)	2023 (en k€)	2024 (en k€)	Variation 2023/2024
chiffre d'affaires	4 732	5 816	6 333	+ 8,9 %
produits d'exploitation	5 088	6 154	6 634	+ 7,8 %
charges d'exploitation	3 334	4 103	4 468	+ 8,9 %
résultat d'exploitation	1 754	2 051	2 166	+ 115 k€
résultat financier	- 683	- 886	- 948	- 62 k€
résultat exceptionnel	54	- 26	- 8	+ 18 k€
Total produits	**5 147**	**6 264**	**6 760**	**+ 7,9 %**
Total charges	**4 304**	**5 409**	**5 853**	**+ 8,2 %**
résultat avant impôt	1 125	1 140	1 211	+ 71 k€
résultat net	843	855	906	+ 51 k€

	2022 (en k€)	2023 (en k€)	2024 (en k€)	Variation 2023/2024
dividende versé	0	400	400	0 k€
capitaux propres	16 943	17 398	17 905	+ 507 k€
trésorerie nette	10 290	8 586	6 488	- 2 098 k€

1° - Compte de résultat

La SEM Patrimoniale du Grand Lyon réalise une année 2024 avec un résultat d'exploitation de 2,2 M€, en hausse de 5,6 % (soit + 0,1 M€) par rapport à l'exercice précédent. Cette bonne performance est imputable à la progression du chiffre d'affaires (+ 8,9 %), porté par des taux d'occupation élevés, l'indexation des loyers, les acquisitions réalisées par la société et une facture de régularisation des remises effectuées au cours des exercices 2020 à 2023 au locataire Casino sur l'îlot A de Vénissieux suite à son départ (162 k€).

Les charges d'exploitation sont en hausse de 8,9 % et concernent principalement les postes suivants :

- les charges de personnel, en raison de la présence sur la totalité de l'exercice des salariés recrutés en 2023. L'effectif se compose dorénavant de trois salariés (un chargé de la gestion locative, un chargé du suivi foncier et un chargé de la gestion technique), en plus du Directeur général qui fait l'objet d'une mise à disposition par Services, conseil, expertises et territoires - Groupement d'employeur,

- les dotations aux amortissements et la taxe foncière, suite à l'augmentation du parc locatif,

- les dotations aux provisions, principalement du fait de la dépréciation de la facture de régularisation Casino sur l'îlot A de Vénissieux (162 k€).

L'excédent d'exploitation est compensé par la hausse des charges financières due aux nouveaux emprunts souscrits pour financer les investissements.

Il en résulte un bénéfice avant impôt de 1,2 M€, en hausse de 6,2 % par rapport à l'exercice précédent.

La SEM Patrimoniale du Grand Lyon termine l'année 2024 avec un résultat net de 906 k€ après l'impôt sur les sociétés de 304 k€. La rentabilité nette (résultat net/chiffre d'affaires) s'établit ainsi à 14,3 % contre 14,7 % en 2023. L'Assemblée générale ordinaire du 12 juin 2025 a acté le versement d'un dividende de 400 000 € aux actionnaires, dont 223 960 € à la Métropole.

2° - Bilan

Les immobilisations brutes se montent à 55 067 k€, en hausse de 3 637 k€ comparé à 2023. Elles représentent 40 735 k€ d'actif immobilisé net d'amortissement. Les immobilisations sont couvertes par 17 905 k€ de fonds propres et 29 481 k€ d'emprunts, garantis à hauteur de 14 741 k€ par la Métropole.

La SEM Patrimoniale du Grand Lyon 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 6 488 k€. La trésorerie, qui représente l'équivalent de 523 jours de charges d'exploitation, a diminué de 2,1 M€ par rapport à 2023, traduisant le recours accru au financement des acquisitions sur fonds propres, en phase avec les orientations du pacte d'actionnaires révisé en 2021 et les préconisations de la Chambre régionale des comptes, appelant à utiliser la trésorerie disponible pour financer des investissements ou se désendetter.

IV - Perspectives 2025

Le budget 2025 vise un bénéfice avant impôts de 903 k€ et un résultat net de 677 k€, en intégrant les principales hypothèses prudentielles suivantes : inflation à 2 %, vacance locative modérée (taux de remplissage à 91 % pour les hôtels d'entreprises, entre 92 et 95 % pour les commerces en QPV, selon les territoires concernés, et 85 % pour les commerces de centres-villes), effectif stabilisé à trois salariés.

Les perspectives de développement en 2025 tiennent compte des investissements suivants :

- 1er exercice complet pour les îlots acquis en 2024,
- acquisition de plusieurs îlots commerciaux dans le cadre de déclarations d'intention d'aliéner sur les communes de Vénissieux, Lyon, Fontaines-sur-Saône, Givors et Genay,
- acquisition d'un îlot commercial sur la commune de Charly.

Par ailleurs, en 2025, la SEM Patrimoniale du Grand Lyon procédera à une actualisation de son plan stratégique à moyen terme, celui-ci datant de 2017 ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

Prend acte du rapport établi sur l'activité de la SEM Patrimoniale du Grand Lyon au titre de l'exercice 2024.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 30 septembre 2025

Accusé de réception en préfecture :
069-200046977-20250929-338444-DE-1-1
Date de télétransmission : 30 septembre 2025
Date de réception préfecture : 30 septembre 2025