REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL

Conseil du 29 septembre 2025

Délibération n° 2025-3003

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Rapport des mandataires - Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) - Exercice 2024

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

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

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° 2025-3003

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Rapport des mandataires - Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) - Exercice 2024

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

Le Conseil,

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

Selon l'article 2 des statuts, la SERL a pour objet social d'entreprendre, principalement dans la région lyonnaise et le département du Rhône, des opérations d'aménagement et de construction, d'exploiter des services publics à caractère industriel et commercial ou de réaliser toute autre activité d'intérêt général. Ces activités doivent participer à l'organisation ou au développement de la vie économique et sociale et être, de ce fait, complémentaires entre elles.

Ces activités sont réalisées, soit pour le compte de collectivités publiques ou leurs émanations, soit pour celui de personnes privées, soit pour le compte de la société elle-même.

En lien avec son statut de société d'économie mixte (SEM), la SERL est majoritairement détenue par des collectivités locales (dispositions légales : minimum 50 % du capital détenu + une action). Son actionnariat, inchangé depuis 2018, se décompose comme suit :

Actionnariat SERL	Actions	Montant souscrit (en €)	Part du capital (en %)
actionnaires publics :	23 851	1 979 633	50,0
Métropole	*17 888*	*1 484 704*	*37,5*
Conseil départemental du Rhône	*5 963*	*494 929*	*12,5*
actionnaires privés :	23 849	1 979 467	50,0
Caisse des dépôts et consignations	*8 437*	*700 271*	*17,7*
Caisse d'épargne Rhône-Alpes	*3 314*	*275 062*	*6,9*
autres	*12 098*	*1 004 134*	*25,4*
Total	**47 700**	**3 959 100**	**100**

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 (SPL).

Les représentants de la Métropole au sein du conseil d'administration, pour l'exercice 2024, sont :

- mesdames Hélène Geoffroy, Béatrice Vessiller, Claire Brossaud et Brigitte Jannot,
- messieurs Philippe Guelpa-Bonaro, Sylvain Godinot et Julien Smati.

Le document présenté comprend le rapport d'activité des mandataires de la SERL concernant l'année 2024.

I - Faits marquants de l'exercice

Par délibération du Conseil n° 2022-1429 du 12 décembre 2022, la Métropole de Lyon a approuvé la création de la SPL Métropole de Lyon aménagement construction (SPL MLAC), en association avec les Villes de Lyon et de Villeurbanne, dont l'objet social porte sur les domaines d'aménagement, de construction, de rénovation, de restructuration, de réhabilitation d'ensembles immobiliers et d'espaces publics.

Eu égard à la complémentarité de leurs activités, cette SPL a été conçue pour fonctionner en mutualisation avec la SERL, permettant la mise en commun des moyens, des matériels et des personnels de la SERL pour les services et missions assurés pour le compte des deux structures.

La SPL MLAC a démarré son activité opérationnelle en 2024, après son immatriculation au registre du commerce et des sociétés en décembre 2023. La SPL n'emploie pas de personnel propre et s'appuie sur les moyens de la SERL, *via* un groupement d'intérêt économique pour les fonctions support et *via* une mise à disposition directe par la SERL pour les fonctions opérationnelles. Le démarrage opérationnel de la SPL MLAC en 2024 constitue un relai d'activité pour les équipes de la SERL.

Les statuts de la SPL MLAC permettent une entrée au capital de communes ou d'établissements publics de la Métropole, pour un accès facilité à l'ingénierie territoriale de la SPL en appui à la réalisation de leurs programmations pluriannuelles d'investissement, et ce, dans le cadre d'une relation contractuelle de quasi-régie. Au 31 décembre 2024, 10 actionnaires minoritaires disposant d'une action de la SPL MLAC sont entrés au capital de la société, dont SYTRAL Mobilités et 9 communes : Charly, Vénissieux, Sathonay-Camp, Genay, Saint-Romain-au-Mont-d'Or, Rillieux-la-Pape, Sathonay-Village, Quincieux, Chassieu.

II - Activité 2024

Les principaux indicateurs témoignent d'une activité encore soutenue en 2024, mais préfigurent une tendance à la contraction du plan de charge en aménagement.

Le chiffre d'opérations est un indicateur qui traduit l'apport de la SERL à l'économie locale par les investissements qu'elle génère : il représente l'ensemble des dépenses de travaux, de prestations et d'acquisitions foncières réalisées directement par la SERL ou *via* les maîtres d'ouvrages qu'elle accompagne en mandat et en assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Le chiffre d'opérations 2024 se monte à 97 M€, en baisse de 14 % par rapport à 2023. Cette baisse touche les opérations d'aménagement (- 38 %), alors que l'activité en construction reste encore dynamique. Le volume du chiffre d'opérations, en retrait par rapport aux 15 dernières années, correspond à son niveau de l'année 2009.

L'analyse par donneur d'ordre témoigne d'une baisse marquée des projets menés pour le compte de la Métropole, de - 48 %, et d'une augmentation de l'activité pour le compte de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et d'autres donneurs d'ordre, portée par les activités en construction qui sont les mandats et AMO pour les lycées et les établissements médico-sociaux.

Les commercialisations de terrains aménagés retrouvent le niveau des années 2021 et 2022 après un pic exceptionnel 2023, attribué exclusivement au projet de parc d'activités Ever'Est à Genas. Les dossiers d'acquisitions tendent à diminuer en valeur mais augmentent en volume, s'agissant de petits fonciers ou d'espaces publics acquis auprès des collectivités à des prix bas. Les cessions de terrains aménagés diminuent fortement, en nombre et en valeur, reflet de la crise immobilière en cours.

III - Bilan financier 2024

Dans le cas d'une SEM d'aménagement, les comptes société sont établis hors les flux relatifs aux dépenses et recettes de concessions d'aménagement :

	2022 (en k€)	2023 (en k€)	2024 (en k€)	Variation 2024/2023
résultat d'exploitation :	647	248	646	+ 398 k€
produits d'exploitation	*10 460*	*11 194*	*11 556*	*3 %*
charges d'exploitation	*9 813*	*10 946*	*10 910*	*0 %*
résultat financier :	505	1 250	1 096	- 154 k€
produits financiers	*505*	*1 259*	*1 096*	*- 12 %*
charges financières	*-*	*9*	*0*	*-*
résultat exceptionnel :	808	593	1 634	+ 1 041 k€
produits exceptionnels	*1 043*	*755*	*1 902*	*+ 152 %*
charges exceptionnelles	*235*	*162*	*268*	*+ 65 %*
intéressement	548	585	659	+ 13 %
impôt sur les sociétés	- 23	145	287	+ 98 %
total produits	12 008	13 208	14 555	+ 10 %
total charges	10 573	11 847	12 125	+ 2 %
résultat net	1 435	1 361	2 430	+ 1 068 k€
dividende versé	45	86	82	- 4 k€
capital social	3 959	3 959	3 959	
capitaux propres	23 709	24 984	27 332	+ 2 348 k€

Sources : tableau construit sur la base des données du rapport des mandataires

Les documents financiers attestent d'un repli des produits en concession d'aménagement, compensé par un bon niveau d'activité en construction et les facturations aux sociétés du groupe, confirmant les tendances identifiées par les indicateurs opérationnels.

Le résultat d'exploitation ressort en forte hausse, impacté par la croissance des produits (+ 3 %, soit + 362 k€) concomitante à une stabilité des charges. La hausse des produits d'exploitation traduit des évolutions contrastées avec :

- une forte baisse des produits opérationnels (- 8 % soit - 0,9 M€) imputable au recul des rémunérations de commercialisation en concessions (- 18 %), qui n'a pu être compensée par la remontée des refacturations aux filiales,

- une augmentation des autres produits (+ 240 %, soit 1,3 M€), composée par les produits de gestion financière de projets et les produits liés au démarrage de la SPL MLAC en 2024.

Les charges d'exploitation ressortent stables par rapport à 2023 en lien avec :

- les charges de personnel qui progressent (+ 6 %, soit + 0,5 M€), compte tenu de la hausse des équivalents temps plein de 10 %, accompagnant la mise en route de la SPL MLAC,

- les autres charges d'exploitation en baisse (- 0,5 M€), après une hausse conjoncturelle en 2023 impactée par le coût des prestations externes d'accompagnement sur le positionnement foncier et immobilier de la SERL et sur le projet des nouveaux bureaux.

Le résultat financier reste positif, avec la perception des intérêts des avances en compte courant SERL Immo et SERL Energies, les dividendes de la société d'économie mixte Patrimoniale du Grand Lyon et la rémunération du compte courant de la société.

La SERL termine l'année avec un résultat avant impôt et intéressement de 3 376 K€, son plus haut niveau des 10 dernières années, en hausse de 1,284 M€ par rapport à 2023. Elle est imputable aux produits exceptionnels issus des opérations d'aménagements clôturées : *boni* de liquidation et marges pour risques, dont 1,16 M€ pour le *boni* de liquidation du projet Terrain des Sœurs à Villeurbanne.

Après l'intéressement et l'impôt sur les sociétés, le bénéfice net s'établit à 2 430 K€.

Un dividende de 6 % sera versé sur les résultats 2024 (145 798 €), dans la continuité des pratiques précédentes, soit une recette de 54 675 € pour la Métropole.

L'incorporation des résultats en réserves, nette du dividende versé en 2024, fait monter le niveau de fonds propres à 27 332 K€, soit 6,9 fois le montant du capital social. L'indicateur de la SERL est largement supérieur au ratio moyen des entreprises publiques locales d'aménagement, qui se situe à 2,04. La trésorerie reste à un niveau élevé de 14 309 K€, représentant plus de 15 mois de charges d'exploitation.

Au 31 décembre 2024, les engagements hors bilan de la Métropole, au titre de garanties d'emprunts accordées à la SERL, se montent à 8 000 K€, concernant l'emprunt relatif au projet de la ZAC Gratte-Ciel.

IV - Perspectives d'activité et de résultats

Le plan à moyen terme 2025-2030 de la SERL prévoit un repli progressif de l'activité en aménagement, due à la contraction de la demande publique, d'une part, et à la mise en place d'outils de type SPL par les collectivités afin d'opérer en quasi-régie, d'autre part. Depuis 2021, la SERL a recherché des relais de croissance afin de pérenniser son plan de charge. La création de la SPL MLAC en 2023, puis de la SPL Pacte Rhône, par le département et huit établissements publics de coopération intercommunale du Rhône, en juin 2025, adossées aux moyens humains et matériels de la SERL, ouvre de nouvelles perspectives pour le carnet de commandes du groupe SERL.

Parallèlement à la mise en place d'une mutualisation avec les deux SPL, la SERL poursuit son repositionnement stratégique dans les opérations de portage de fonciers économiques, principalement sur le territoire de la Métropole. Les investissements sur fonds propres sont portés par la filiale SERL Immo qui deviendrait ainsi un outil de valorisation de ces fonciers économiques soutenue par la Métropole. La poursuite de cette ambition nécessite de doter la SERL de fonds propres supplémentaires, ce qui motive le projet de l'augmentation du capital de la SERL et de sa filiale SERL Immo.

Cette filiale foncière bénéficierait des fonds propres injectés par la société-mère et par les nouveaux actionnaires privés qui entreraient au capital de la société par actions simplifiée SERL Immo, permettant d'optimiser l'effet de levier des capitaux propres ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

Prend acte du rapport établi sur l'activité de la SERL 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 :
069-200046977-20250929-338583-DE-1-1
Date de télétransmission : 30 septembre 2025
Date de réception préfecture : 30 septembre 2025