REPUBLIQUE FRANCAISE

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

# DU CONSEIL

**Conseil du 15 décembre 2025**

**Délibération n° 2025-3288**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Rapport des mandataires - Société villeurbannaise d'urbanisme (SVU) - Exercice 2024

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

**Rapporteur** : Madame Vinciane Brunel

**Président** : Monsieur Bruno Bernard

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 28 novembre 2025

Secrétaire élu(e) : Madame Guerin Monique

*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. L. Barge, M. N. Barla, 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 F. Bouzerda, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F. Buffet, Mme C. Burillon, Mme M. Burricand, Mme M. Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, 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. J. Da Passano, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme F. Delaunay, M. G. 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. Edery, Mme M. El Faloussi, Mme C. Etienne, Mme M. Fontaine, Mme S. Fontanges, M. Y. Fournel, Mme R. 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. 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. Kohlhaas, Mme C. Lagarde, M. L. Lassagne, M. M. Le Faou, Mme M. Lecerf, M. L. Legendre, M. J. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. C. Marguin, M. R. Marion, M. P. 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, M. L. Pelaez, 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. 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. Sellès, Mme N. Sibeud, M. J. Smati, Mme C. Subaï, M. F. Thevenieau, M. Y. Uhlrich, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vieira, M. M. Vincent, Mme M. Vullien, M. D. Vullierme.

*Absents excusés :* M. G. Corazzol, Mme É. Baume (pouvoir à Mme B. Vessiller), M. P. Blache (pouvoir à Mme L. Croizier), Mme S. Chadier (pouvoir à M. L. Seguin), M. H. Dalby (pouvoir à Mme N. Dehan), M. P. David (pouvoir à M. M. Vincent), Mme J. Percet (pouvoir à M. É. Perez), M. É. Vergiat (pouvoir à Mme G. Coin), Mme S. Zdorovtzoff (pouvoir à M. M. Vieira).

***Conseil du 15 décembre 2025***

***Délibération n° 2025-3288***

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Rapport des mandataires - Société villeurbannaise d'urbanisme (SVU) - Exercice 2024

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 26 novembre 2025, exposant ce qui suit :

La SVU a pour objet :

- 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, de commerces, de 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 exerce une activité de bailleur social et d'opérateur commercial et économique. Propriétaire et gestionnaire de l'ensemble des Gratte-Ciel, elle a également pour objectif de développer de nouveaux projets immobiliers à vocation de logement et à vocation économique, agissant en qualité d'activateur urbain.

La société exerce les activités visées ci-dessus, tant pour son propre compte que pour autrui. Elle exerce, en particulier, ces activités dans le cadre de conventions passées avec des collectivités territoriales ou groupements de ces collectivités. D'une manière générale, elle a la capacité de poursuivre toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, y compris par la prise de participations dans des sociétés dont l'objet peut se rattacher directement ou indirectement à son objet social ou en faciliter la réalisation.

En lien avec son statut de société d'économie mixte (SEM), la SVU est majoritairement détenue par des collectivités locales (dispositions légales : minimum 50 % du capital détenu + une action). La Métropole de Lyon est entrée au capital de la SVU en délibération du Conseil n° 2023-1992 du 11 décembre 2023 afin d'accompagner le redéploiement stratégique de la société.

Le conseil d'administration de la SVU se compose de 18 membres, dont un membre de la Métropole, madame Emeline Baume, désignée par la délibération sur-visée.

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.

## I - Faits marquants de l'exercice

### 1° - Augmentation de capital dans le cadre du plan stratégique de développement

L'année 2024 voit la concrétisation du projet d'évolution stratégique de la SVU, gestionnaire historique des Gratte-Ciel, visant à augmenter de façon significative sa capacité de portage foncier et immobilier en matière d'habitat et d'activités économiques diversifiées sur le périmètre communal. La société se positionne comme le principal opérateur foncier du territoire villeurbannais, créatrice d'une offre immobilière accessible et abordable en logement et en immobilier économique, permettant de répondre à l'enjeu de maintien d'activités productives et à fort impact social en ville.

Le redéploiement de la capacité d'investissement, en vue de développer de nouveaux projets et de sécuriser la gestion du patrimoine existant, a nécessité un renforcement des fonds propres de la SEM, réalisé par la voie d'augmentation de son capital social. Cette opération a impliqué l'apport en nature du patrimoine des Gratte-Ciel par la Ville à la SVU, avec la résiliation du bail emphytéotique correspondant et l'entrée de nouveaux actionnaires au capital de la SEM, à savoir la Métropole ainsi que trois nouveaux actionnaires privés qui sont la Caisse des dépôts et consignations (CDC), la Caisse d'épargne Rhône-Alpes et la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) de Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne.

À l'issue de cette augmentation, le capital social de la SVU est passé de 272 389 € au 31 décembre 2023 à 164 674 400 € au 31 décembre 2024.

Ainsi, à fin 2024, l'actionnariat de la SVU se décompose comme suit :

| Actionnariat SVU | Actions | Montant souscrit (en €) | Part du capital (en %) |
|---|---|---|---|
| actionnaires publics : | 128 268 | 127 241 856 | 77,41 |
| *Ville de Villeurbanne* | *127 260* | *126 241 920* | *76,80* |
| *Métropole de Lyon* | *1 008* | *999 936* | *0,61* |
| actionnaires privés : | 37 432 | 37 132 544 | 22,59 |
| *Action Logement* | *18 549* | *18 400 608* | *11,19* |
| *Caisse des Dépôts et Consignations* | *15 221* | *15 099 232* | *9,19* |
| *Caisse d'épargne Rhône-Alpes* | *3 024* | *2 999 808* | *1,82* |
| *autres* | *638* | *632 896* | *0,39* |
| **Total** | **165 700** | **164 374 400** | **100** |

### 2° - Création de la filiale foncière TOTEM SVU

Le plan d'affaires de la SVU prévoyait la constitution d'une filiale foncière de développement économique afin de porter des projets identifiés avec des partenaires. Cette filiale a été constituée en octobre 2024 sous forme d'une société par actions simplifiée nommée TOTEM SVU et détenue par la SVU (68,26 %), la CDC (30 %) et la CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne (1,74 %).

Deux opérations de développement économique, représentant une surface locative de 19 000 m² et un investissement prévisionnel de 41 M€, sont ciblées pour être confiées à la nouvelle structure, à savoir 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), destiné à accueillir un mixte d'activités productives et de bureaux.

**II - Bilan financier 2024**

| | 2022 (en k€) | 2023 (en k€) | 2024 (en k€) | Variation 2023/2024 |
|---|---|---|---|---|
| résultat d'exploitation : | 803 | 626 | 53 | - 573 k€ |
| *produits d'exploitation* | 10 527 | 10 782 | 11 272 | 4,5 % |
| *charges d'exploitation* | 9 724 | 10 156 | 11 219 | 10,5 % |
| résultat financier : | - 119 | - 52 | 12 | 64 k€ |
| *produits financiers* | 26 | 180 | 234 | 30 % |
| *charges financières* | 145 | 232 | 222 | - 4% |
| résultat exceptionnel : | - 414 | - 211 | 622 | + 833 k€ |
| *produits exceptionnels* | 203 | 196 | 10 018 | 9 822 k€ |
| *charges exceptionnelles* | 617 | 407 | 9 396 | 8 989 k€ |
| impôt sur les sociétés | 45 | 145 | 287 | + 98 % |
| participation des salariés | 49 | - | - | - |
| total produits | 10 756 | 11 157 | 21 524 | 93 % |
| total charges | 10 580 | 10 868 | 20 923 | 93 % |
| résultat net | 175 | 289 | 601 | + 312 k€ |
| capital social | 272 | 272 | 164 374 | + 164 102 k€ |
| capitaux propres | 12 676 | 12 862 | 165 270 | + 152 408 k€ |

*Sources : tableau construit sur la base des données du rapport des mandataires et des comptes sociaux*

Les résultats de la société sont présentés en k€ et en rétrospectif sur les trois dernières années, il ressort, pour l'année 2024 :

- une baisse marquée du résultat d'exploitation (- 573 k€), la progression des charges (+ 10,5 %) étant plus forte que celle des produits (+ 4,5 %), du fait, principalement, de l'effet des dotations et reprises d'exploitation, favorables au résultat en 2023 et défavorables en 2024. Retraitée de ces effets, la baisse du résultat d'exploitation se limite à 102 k€,

- une augmentation significative du résultat exceptionnel (+ 833 k€) qui bénéficie des impacts de l'opération capitalistique avec, en produits, une indemnité de résiliation du bail emphytéotique des Gratte-Ciel, la reprise en résultat des dépréciations de ce bail et la comptabilisation en produits du solde des subventions d'investissement.

Grâce à ce résultat exceptionnel, l'exercice se solde par un bénéfice net de 601 k€.

Sur le plan bilanciel, à la clôture 2024, il est possible de constater :

- une augmentation des capitaux propres de 152 M€, conséquence de la recapitalisation de la société avec l'apport en nature des Gratte-Ciel (118,9 M€) et l'augmentation de capital en numéraire (33,6 M€),

- une légère hausse du volume global de dettes auprès des établissements de crédit, avec un volume d'emprunts de 14 M€ (+ 0,8 M€ comparé à 2023) mais un montant global de dettes financières en baisse (- 2,2 M€), grâce au remboursement de l'avance en compte courant consenti par la Ville de Villeurbanne,

- une trésorerie de 12,9 M€, correspondant à plus de 16 mois de charges d'exploitation, de façon inchangée comparé à décembre 2023.

**III - Perspectives de développement**

Le plan d'évolution stratégique validé en 2024 vise une capacité d'investissement de 200 M€ pour les prochaines années, à réaliser selon les orientations suivantes :

- investissements dans les commerces et services : 64 M€,
- investissements dans les logements : 50 M€,
- investissements dans le développement économique : 38 M€,
- portages fonciers : 20 M€,
- réserve de projets potentiels : 27 M€ ;

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 SVU au titre de l'exercice 2024.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

**Publié le : 17 décembre 2025**

Accusé de réception en préfecture :
069-200046977-20251215-344683-DE-1-1
Date de télétransmission : 17 décembre 2025
Date de réception préfecture : 17 décembre 2025