



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL**

Conseil du **10 décembre 2015**

Délibération n° 2015-0911

commission principale : **urbanisme, habitat, logement et politique de la ville**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : **Rapport des mandataires - Société d'économie mixte (SEM) Patrimoniale du Grand Lyon - Exercice 2014**

service : **Pôle transformation et régulation - Direction de l'évaluation et de la performance**

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Llung

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : mardi 24 novembre 2015

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : lundi 14 décembre 2015

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, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Kepenekian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, MM. George, Suchet, Mme Piantoni, M. Aggoun, Mme Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beauteemps, M. Bérat, Mme Berra, MM. Blache, Blachier, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Cachard, Casola, Chabrier, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gandolfi, Gardon-Chemain, MM. Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Glatard, MM. Gomez, Gouverneyre, Grivel, Guillard, Guimet, Hamelin, Havard, Hémon, Mmes Hobert, Iehl, M. Jacquet, Mme Jannot, MM. Jeandin, Kabalo, Lavache, Mme Laval, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, MM. Longueval, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moreton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mmes Panassier, Peillon, Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Picard, M. Piegay, Mme Pietka, M. Pillon, Mmes Poulain, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roche, Roustan, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mme Tifra, MM. Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Veron, Vial, Vincendet.

Absents excusés : M. Bernard (pouvoir à M. Kimelfeld), Mme Belaziz (pouvoir à M. Kabalo), MM. Boudot (pouvoir à M. Casola), Buffet (pouvoir à M. Barret), Denis (pouvoir à Mme Frier), Mme Fautra (pouvoir à M. Rabehi), MM. Fenech (pouvoir à Mme Balas), Forissier (pouvoir à M. Quiniou), Gascon (pouvoir à Mme Corsale), Genin (pouvoir à Mme Pietka), Mme Servien (pouvoir à M. Diamantidis), M. Sturla (pouvoir à M. Lebuhotel).

Conseil du 10 décembre 2015**Délibération n° 2015-0911**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

objet : **Rapport des mandataires - Société d'économie mixte (SEM) Patrimoniale du Grand Lyon - Exercice 2014**

service : Pôle transformation et régulation - Direction de l'évaluation et de la performance

Le Conseil,

Vu le rapport du 18 novembre 2015, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

La SEM Patrimoniale a pour objet social l'acquisition, la construction puis la gestion de tous biens et droits immobiliers sur le territoire de la Métropole 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 1 524-5-14° 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.

La Métropole de Lyon est actionnaire de la SEM Patrimoniale et est, à ce titre, représentée au Conseil d'administration par messieurs Gérard Collomb, Richard Llung, Hubert Guimet, Pascal Blache, Roland Crimier et mesdames Murielle Laurent, Brigitte Jannot, Yolande Peytavin et Béatrice Vessilier.

Le document présenté au Conseil de Métropole comprend le rapport de gestion ainsi que le rapport d'activités de l'exercice 2014 approuvé par le Conseil d'administration de la société.

Pour pouvoir apprécier les résultats de l'année 2014, 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	Rapport de gestion décembre 2014	Tendance 2013/2014
capital social	14 000 K€			
<i>dont non versé</i>			4 305 K€	
participation publique	66 %			
<i>dont Communauté urbaine de Lyon</i>	55 %			
total produits	2 080 K€	3 037 K€	3 425 K€	↗
total charges	2 424 K€	3 703 K€	3 743 K€	↗

Rubriques	Plan d'affaires initial 19 mars 2012	Rapport de gestion décembre 2013	Rapport de gestion décembre 2014	Tendance 2013/2014
résultat net	- 344 K€	107 K€	- 794 €	↘
capitaux propres	7 891 K€	20,2 M€ dont 13,9 M€ sur la structure	19,1 M€ dont 14 M€ sur la structure	↘

Faits marquants 2014

En matière d'investissement, l'activité de la SEM reste tributaire de tiers pour acquérir les actifs immobiliers dont elle assure la gestion. Ces derniers doivent, en outre, être achevés et commercialisés avant toute intervention de la SEMPAT ; ce qui représente, à ce jour, 80 % pour la Duchère et 50 % pour les autres sites (Vaulx en Velin et Vénissieux). En outre, malgré la décision d'acquérir certains tenements et actifs, la société n'a pas concrétisé de nouveaux investissements sur cet exercice (en raison de la mise en place tardive de la gouvernance suite aux élections municipales de 2014).

78 % de la phase 1 du plan d'affaires a ainsi été réalisé avec 35 903 K€ d'investissements engagés au 31 décembre 2014.

Fin 2014, la SEM Patrimoniale enregistre donc dans son patrimoine les projets suivants pour un total d'immobilisation nette de 34 454 K€ :

- La Duchère, îlots 6, 14 et 17 pour un total de 3 044 K€,
- Vaulx en Velin, lots A, C, D et H pour un total de 5 778 K€,
- pépinières Laennec, Einstein et Tony Garnier à hauteur de 8 001 K€,
- Accinov pour 17 831 K€.

La phase 1 sera finalisée lorsqu'auront été conclues les acquisitions relatives à l'îlot B de Vaulx en Velin (vacance importante et attente d'une meilleure commercialisation pour acquérir l'immeuble), à l'îlot Casino de Vénissy et aux îlots 32, 4 et 5 de la Duchère.

État financier 2014

Le résultat net après IS de l'exercice 2014 de la SEM est négatif de - 794 K€ en raison principalement des difficultés rencontrées par l'association Accinov qui a donné lieu à un report du paiement de ses loyers 2014 sur 2015. D'autres facteurs expliquent cette situation dégradée du résultat net : un effort de la SEM pour développer les commerces de Vaulx en Velin sur 3 exercices (non-refacturation de 60 K€ de charges locatives aux locataires) ; une baisse de l'indice de révision des loyers de 1,74 % engendrant une perte de 40 K€ pour la société et une longue période de commercialisation sur la pépinière de Tony Garnier suite au départ d'un locataire occupant 45 % des locaux (- 170 K€).

La structure est donc déficitaire de 107,5 K€ (contre 157 K€ en 2013), faute de produits propres (0 € de produits d'exploitation et seulement 112 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 219 K€ (contre 211 K€ en 2013). A noter que les opérations relatives aux commerces de Vaulx en Velin (+ 35 K€ par îlot), aux commerces de la Duchère (+ 66 K€ pour les 3 îlots) et aux pépinières de Laennec et de Einstein (respectivement + 95 K€ et + 801 K€) sont excédentaires.

Bilan 2014

Le capital social a été libéré, comme convenu, à hauteur de 9 695 K€ dont 77 K€ perçus début 2014.

Les provisions pour charges (313 K€, en baisse de 6 K€ d'un exercice sur l'autre) concernent des dotations pour provisions pour GER des pépinières Einstein, Tony Garnier et Laennec.

Avec un total de 41 851 K€, les ressources durables sont en recul de l'ordre de 1 858 K€ par rapport à l'exercice précédent (43 709 K€ en 2013) en raison des mauvais résultats affichés par les opérations Accinov et Tony Garnier. Les ressources stables de la SEM se composent de 25 937 K€ d'emprunts, de 419 K€ d'intérêts Courus Non Echus (ICNE) et de 332 K€ de dépôts de garantie encaissés par la société.

Le fonds de roulement de la SEM s'élève à 7 396 K€ (en diminution par rapport à 2013 avec 7 978 K€) et le besoin de fonds de roulement reste négatif de - 78 K€ (contre - 319 K€ en 2013) générant de nouvelles disponibilités pour la SEM. La trésorerie ressort dégradée d'un exercice sur l'autre à 7 475 K€ (contre 8 298 K€ en 2013).

A noter une légère amélioration par rapport à l'année dernière puisque seules 2 opérations ressortent en déficit de trésorerie sur 2014 (Vaulx-en-Velin avec - 20 K€ et Accinov avec - 2 537 K€).

Perspectives et développement de la structure sur 2015

L'état de la conjoncture tend à continuer de se dégrader avec un indice de révision des prix à la baisse (- 0,98 % en 2015), la poursuite de l'accompagnement des commerçants de Vaulx en Velin et du protocole d'accord conclu avec Accinov qui engendreront une diminution des produits d'exploitation de l'ordre de 170 K€. Les produits financiers devraient également diminuer de l'ordre de 20 K€ sur 2015. Au final, le résultat net attendu pour 2015 devrait être impacté d'environ - 200 K€.

Plusieurs acquisitions sont prévues courant 2015 (îlots 4 et 32 de La Duchère pour 2,2 M€ et îlot A dans la Zone d'aménagement concerté de Vénissy pour 6 M€). D'autres acquisitions sont conditionnées à un meilleur taux de commercialisation (îlot B de Vaulx en Velin) ou restent à acquérir (îlot 5 de La Duchère).

Par ailleurs, sous réserve de la carence des opérateurs privés, la société travaille sur plusieurs opérations inscrites dans le cadre de son plan de développement en apportant son expertise, notamment, concernant l'opération 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, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

Prend acte du rapport établi sur l'activité de la SEM Patrimoniaire du Grand Lyon au titre de l'exercice 2014.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 14 décembre 2015.