

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 26 septembre 2022

Délibération n° 2022-1249

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 Patrimoniale du Grand Lyon (SEMPAT) - Exercice 2021

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

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 9 septembre 2022

Secrétaire élu(e) : Madame Valérie Roch

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Chadier, M. Chambon, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chih, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimefeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Maire, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme Cardona (pouvoir à M. Grivel), Mme Carrier (pouvoir à M. Geourjon), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), M. Corazzol (pouvoir à M. Le Faou), M. Devinaz (pouvoir à Mme Reveyrand), M. Girard (pouvoir à M. Quiniou), M. Kabalo (pouvoir à Mme Panassier), M. Lungenstrass (pouvoir à Mme Brunel Vieira), M. Marguin (pouvoir à Mme Nachury).

Conseil du 26 septembre 2022**Délibération n° 2022-1249**

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 Patrimoniale du Grand Lyon (SEMPAT) - Exercice 2021

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 7 septembre 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Contexte

La SEMPAT du Grand Lyon, créée par délibération du Conseil 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 de biens immobiliers acquis, qui ont, notamment, pour vocation :

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

L'article L 1524-5 du code général des collectivités territoriales (CGCT) 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 (SEM).

La Métropole est le premier actionnaire de la SEMPAT, avec 55,99 % de parts de capital. Les représentants de la Métropole au sein du conseil d'administration pour l'exercice 2021 sont : mesdames Emeline Baume, Béatrice Vessiller, Clotilde Pouzergue et Corinne Cardona et messieurs Renaud Payre, Jérémy Camus, Floyd Novak, Michaël Maire et Raphaël Debû.

Le document, présenté au Conseil de la Métropole, comprend le rapport d'activité des mandataires de la SEMPAT, qui reprend le bilan financier et le bilan de l'activité présentés au Conseil d'administration pour l'exercice 2021.

II - Bilan financier 2021

Les résultats de la société sont présentés dans un contexte rétrospectif, portant sur 3 exercices :

	2019 (en k€)	2020 (en k€)	2021 (en k€)	Tendance 2020/2021
capital social	14 000	14 000	14 000	stable
participation publique	66 %	66 %	66 %	stable
<i>dont Métropole</i>	<i>55,44 %</i>	<i>55,99 %</i>	<i>55,99 %</i>	<i>stable</i>
chiffre d'affaires	4 173	4 279	4 538	↗
produits d'exploitation	4 289	7 554	4 985	↘
charges d'exploitation	2 943	5 077	3 426	↘
résultat d'exploitation	1 346	2 477	1 559	↘
total produits	4 310	7 584	5 016	↘
total charges	3 533	6 276	4 339	↘
résultat net	777	1 308	677	↘
capitaux propres	14 114	15 423	16 100	↗

En 2021, l'exploitation génère un bénéfice de 1 559 k€, son plus haut niveau depuis la création de la société, mis à part l'exercice 2020 marqué par l'encaissement de créances Accinov (1 M€) à l'issue de la procédure de liquidation. Le chiffre d'affaires a progressé de 6,3 % par rapport à 2020, suite aux mises en service des commerces effectuées courant 2020 (nb. centre commercial Saint-Fons Arsenal, îlot Casino à Vaulx-en-Velin) et à un taux d'occupation proche de 100 % pour la plupart des sites, à part Saint-Fons (taux > 95 %) et l'îlot J Casino à Vaulx-en-Velin (85 %, la commercialisation se poursuit). Les charges d'exploitation sont bien maîtrisées, par conséquent, les activités commerces et hôtels d'entreprise consolidées par site géographique sont toutes excédentaires.

Le résultat 2021 a été impacté par les mesures d'exonération de loyers accordées dans le cadre de la crise lié à la Covid-19 qui ont coûté 83 k€ avant impôts, comparés à 225 k€ en 2020.

La SEMPAT termine l'année 2021 avec un résultat net de 677 k€, après l'impôt sur les sociétés de 244 k€. Aucun dividende n'a été versé, conformément au pacte d'actionnaires qui conditionne la distribution de bénéfices à la constitution de la réserve légale qui n'est pas encore réalisée.

Les immobilisations brutes se montent à 43 635 k€, soit 34 089 k€ d'actif immobilisé net d'amortissement. Elles sont couvertes par 16 100 k€ de fonds propres et 28 479 k€ d'emprunts, garantis à hauteur de 14 239 k€ par la Métropole.

La SEMPAT 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 11 399 k€.

III - Activité et faits marquants 2021

1° - Activité

À fin 2021, l'actif immobilisé de la SEMPAT comprend 252 lots, dont 132 cellules commerciales et 120 lots hôtels d'entreprise. Ils représentent une surface totale de 29 469 m², dont le taux d'occupation est de 95 %.

En 2021, la société a acquis l'îlot Terrain des Sœurs RSH à Villeurbanne (485 m² pour 728 k€ HT) et l'îlot n° 5 à la Duchère à Lyon (713 m² pour 1 070 k€ HT). À fin 2021, 9 ans après la création de la SEMPAT, la totalité du plan d'affaires initial a été réalisé.

En 2021, la SEMPAT a engagé l'acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) des rez-de-chaussée commerciaux de l'îlot Lyvet à Vénissieux, pour un montant de 1 613 k€HT.

La société a étoffé ses moyens humains en 2021, avec 2 recrutements, permettant d'internaliser la gestion technique et la gestion locative.

2° - Évolution du pacte d'actionnaires

Le pacte d'actionnaire a été révisé en 2021, permettant d'adapter la procédure d'engagement des opérations en fonction des seuils d'investissements et de porter l'autofinancement consolidé à 30 %. La SEMPAT aura également la faculté d'acquérir un ensemble immobilier détenu par un propriétaire unique, comportant des commerces et des logements, avec la logique de revente de la partie logements.

Ces modifications, approuvées par délibération du Conseil n° 2021-0657 du 27 septembre 2021, s'avèrent nécessaires pour faciliter une intervention massive et efficace de la SEMPAT sur les commerces de proximité dans les centre-bourgs, notamment en préemption et en diffus.

IV - Perspectives 2022

Le budget 2022 vise un bénéfice avant impôts de 783 k€, en intégrant les mises en service de l'îlot 5 à la Duchère, de l'îlot Lyvet à Vénissieux et l'acquisition d'un local commercial au centre de Vénissieux.

Une vacance plus importante est prévue pour 2022 en lien avec la poursuite des commercialisations des biens mis en service en 2022. Le budget retient un taux d'occupation prudent de 80 %.

Les perspectives de développement en 2022 se confirment avec les nouvelles acquisitions situées à Vénissieux, Saint-Fons, Oullins, Saint-Genis-les-Ollières et la Duchère (Sauvegarde) ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

Prend acte du rapport établi sur l'activité de la SEMPAT au titre de l'exercice 2021.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 28 septembre 2022

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220926-289449-DE-1-1 Date de télétransmission : 28 septembre 2022 Date de réception préfecture : 28 septembre 2022
