

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

**Commission permanente du 22 mai 2023**

**Délibération n° CP-2023-2338**

Commission pour avis : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Givors

Objet : Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) - Création d'une société par actions simplifiée (SAS) entre la société SERL@immo et la société d'aménagement Givors Métropole (SAGIM) - Accord de la Métropole de Lyon

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

**Rapporteur** : Monsieur Bertrand Artigny

**Président** : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 65

Date de convocation de la Commission permanente : mercredi 3 mai 2023

Secrétaire élu(e) : Madame Blandine Collin

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, Mme Chadier, M. Charmot, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Duvivier Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Quiniou, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Kimelfeld (pouvoir à Mme Panassier), M. Marion (pouvoir à M. Ray).

**Commission permanente du 22 mai 2023****Délibération n° CP-2023-2338**

Commission pour avis : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Givors

Objet : Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) - Création d'une société par actions simplifiée (SAS) entre la société SERL@immo et la société d'aménagement Givors Métropole (SAGIM) - Accord de la Métropole de Lyon

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

La Commission permanente,

Vu le rapport du 28 avril 2023, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

**I - Contexte**

La réindustrialisation du territoire est devenue l'un des objectifs majeurs des politiques publiques de développement économique ces dernières années, tant au niveau national qu'au niveau local. En effet, la Métropole porte l'ambition d'accompagner le développement et la transition de l'industrie de son territoire. Dans cette optique, la question de l'offre foncière et immobilière est cruciale car elle conditionne la capacité des entreprises à s'insérer dans un tissu productif et un écosystème innovation, à avoir accès à un bassin d'emploi dynamique et, globalement, à pouvoir produire sur le territoire. Pour autant, cet enjeu se confronte avec la dynamique naturelle de la ville qui, ces dernières décennies, a poussé l'industrie toujours plus loin des centres urbains, prenant souvent la place d'activités agricoles ou d'espaces naturels.

À travers la loi climat et résilience du 22 août 2021, l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) est affirmé à l'échelle nationale et métropolitaine. Or, la mise en œuvre de cet engagement fait émerger la nécessité de préserver le tissu productif existant et d'impulser le renouvellement des grandes emprises industrielles qui ont fait la richesse du territoire et pourront demain encore y contribuer. Sur cette dimension foncière et immobilière de l'industrie, la Métropole porte aujourd'hui une triple ambition :

- sanctuariser, dans un premier temps, l'ensemble des espaces à vocation productive sur le territoire de la Métropole, afin d'éviter le grignotage du foncier économique à destination d'autres usages,
- mettre en place une politique dynamique de remembrement des espaces productifs (actions foncières et immobilières),
- accompagner, favoriser et porter des opérations immobilières exemplaires de renouvellement industriel.

La Commune de Givors est directement concernée par ces enjeux de renouvellement des espaces productifs. Le site Fives-Lille, en particulier, doit représenter un site de reconversion industrielle exemplaire sur une localisation géographique stratégique au cœur de l'axe Saint-Etienne-Lyon, avec une recherche de positionnement différenciant pour les activités productives (tiers-lieu industriel, nouveaux modèles productifs, etc.). De plus, il est nécessaire de répondre aux difficultés du tissu socio-économique de la Commune (taux de chômage et niveau de précarité élevé, faible mobilité de la population locale, tissu économique principalement centré sur l'activité commerciale et les administrations publiques) et de limiter les mouvements pendulaires vers le centre de la Métropole, dans le contexte de saturation du nœud autoroutier Givors-Ternay.

Par ailleurs, une étude de positionnement économique menée par la Métropole, à l'échelle de la commune, a qualifié ce site d'envergure métropolitaine, de par son positionnement et sa capacité de renouvellement. Le site aura donc vocation à rayonner sur un périmètre plus large que le simple bassin de vie givordin et répondre, ainsi, à une demande de locaux productifs en forte tension. Par ailleurs, ce type d'offre immobilière a vocation à compléter le parcours résidentiel des entreprises sur la commune, en complément du pôle Lyve, mais également d'une offre intermédiaire de cellules d'activité en cours de développement.

Dans ce contexte, la Métropole souhaite donc engager un ambitieux projet de reconversion industrielle du site Fives-Lille au travers d'une opération d'ensemble qualitative requérant la mobilisation d'un aménageur susceptible de conduire l'opération dans la durée et d'intégrer les enjeux poursuivis par les collectivités.

Dans ces conditions, la société d'économie mixte (SEM) SERL, dont la Métropole est actionnaire à 37,5 %, a pour objet social de réaliser des opérations d'aménagement, de construction, d'exploitation de services publics industriels et commerciaux et de réaliser toute autre opération d'intérêt général.

L'activité principale de la SEM concerne 2 types d'interventions : l'aménagement/renouvellement urbain, y compris le développement économique, et la construction/réhabilitation de bâtiments publics et privés. La société dispose de filiales spécialisées qui complètent son cœur de métier. SERL@Immo, filiale à 100 % de la SERL, porte des investissements à long terme mobilisant les fonds propres, dans le cadre de partenariats *ad hoc* avec des acteurs publics et privés, favorisant l'effet de levier. C'est un outil qui vient en appui au développement économique en vue de pérenniser les activités, en réponse aux préoccupations des collectivités du territoire.

Dans le cadre d'un rapprochement de la SERL avec la SAGIM approuvé par la Commission permanente du 21 novembre 2022, le groupement SERL@Immo/SAGIM a engagé des études concernant le redéploiement économique sur une partie de la friche industrielle dénommée Fives Lille à Givors.

## **II - Redéploiement économique de l'ex-site Fives-Famer à Givors**

Le site Fives-Lille représente un ensemble de plus de 10 ha dont près de 7 ha bâtis, quasi orphelins d'activités depuis la décennie 2000. Le foncier est détenu par 2 propriétaires : la société Klépierre (7,9 ha) et la Métropole, qui a acquis la parcelle dite Fives-Famer (2,2 ha), visée par le projet de reconversion, objet de la présente délibération. L'opération s'inscrit dans un projet de territoire porté par la Commune de Givors, la Métropole et l'État, avec l'enjeu d'apports d'emplois productifs sur un territoire au taux de chômage important de 20 % avec une population active jeune.

Le projet s'organise autour de la reconversion de la halle Famer et d'un bâtiment plus petit, et de la construction d'un bâtiment neuf. La programmation proposée inclut :

- la réhabilitation lourde de la grande halle existante transformée en un hôtel vertical d'activités industrielles, assurant une faible consommation d'espaces, présentant un potentiel de 7 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP),
- la construction d'un bâtiment neuf, avec un potentiel de 13 000 m<sup>2</sup> de SDP,
- l'aménagement d'espaces extérieurs, permettant de valoriser un patrimoine architectural industriel remarquable, de le transformer, de végétaliser et de désimperméabiliser un foncier particulièrement contraint en bords de Gier.

La projection urbaine du site régénéré vise à créer 400 à 500 emplois.

Les études pré-opérationnelles conduites par le groupement SERL@Immo/SAGIM, en partenariat avec la Banque des territoires et l'État sur le volet plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRNi), et en concertation avec les collectivités, ont permis de modéliser le bilan économique du projet et son mode opératoire, fondé sur une société de projet dédiée de type SAS. Le montage envisagé s'appuie sur l'expérience acquise par la SERL sur le site USIN à Vénissieux et à l'occasion de ses multiples engagements en investissements immobiliers d'entreprises.

La première phase opérationnelle portant sur la friche Fives-Famer de 2,2 ha, représente un investissement estimé à 30 M€HT, à réaliser d'ici 2027. Elle pourrait éventuellement être suivie de développements ultérieurs sur les surfaces actuellement propriété de la société Klépierre.

## **III - Création d'une SAS entre la SERL@Immo et la SAGIM**

Le portage du projet de réhabilitation du site Fives-Famer sera assuré par une SAS à créer, dénommée Foncière Pôle de réindustrialisation, qui aura pour objet :

- l'acquisition du tènement de 2,2 ha, propriété de la Métropole,
- les travaux de restructuration du bâti existant, de construction du bâti neuf et les aménagements extérieurs,

- la mise en valeur, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement, ou la vente totale ou partielle des ensembles immobiliers dont elle aura la propriété,
- la conclusion de toute convention de financement et actes en découlant, ainsi que l'octroi de toute garantie pour les besoins de l'objet prévu,
- toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales et financières se rapportant à l'objet défini ci-dessus.

La création de la SAS, en anticipation du lancement opérationnel et de l'obtention des autorisations administratives, vise à répondre aux enjeux du cadencement des différentes phases du projet et aux contraintes des prospects qui affirmeront leurs exigences quant à leur délai d'implantation. C'est ainsi que la SAS sera créée dans un premier temps par 2 actionnaires uniques : SERL@Immo et SAGIM, avec un capital social initial de 2 000 €, répartis de façon égale entre les actionnaires, soit 1 000 € pour chacun, correspondant à 1 000 actions de 1 € de valeur nominale.

Le capital sera augmenté avant le lancement de la phase opérationnelle et l'achat du foncier à la Métropole, et pourra faire l'objet d'une nouvelle répartition avec l'entrée potentielle d'autres partenaires privés, notamment la Banque des territoires. La composition du capital social visée à terme est de 35 % pour SERL@Immo, 35 % pour la SAGIM et 30 % pour les nouveaux entrants. L'association avec la SAGIM et les autres partenaires permet un partage des risques et un effet de levier des fonds propres de la SERL.

Sur la base du bilan prévisionnel de 30 M€ HT d'investissements, le montant total des fonds propres qui seront mobilisés par la SAS Foncière Pôle de réindustrialisation est estimé à 6,2 M€ dont 35 % à la charge de SERL@Immo, soit un montant prévisionnel de 2,2 M€ de fonds propres engagés par le groupe SERL.

La création de la SAS entre SERL@Immo et SAGIM a été approuvée par le conseil d'administration de la SERL du 13 décembre 2022.

Conformément à l'article L 1524-5 avant dernier alinéa du code général des collectivités territoriales, la participation de SERL@Immo, filiale à 100 % de la SERL, à une société commerciale, requiert l'approbation expresse des collectivités actionnaires de la SERL : la Métropole et le Département du Rhône.

Il est précisé que la Commune de Givors, actionnaire de la SAGIM, a d'ores et déjà accepté la création de la SAS lors de son Conseil municipal du 1<sup>er</sup> décembre 2022 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission finances, institutions, ressources et organisation territoriale ;

#### DELIBERE

##### 1° - Autorise :

a) - la société SERL@Immo à prendre une participation dans une SAS à créer, ayant pour objet de porter le projet de redéploiement économique du site Fives-Famer à Givors,

b) - l'acquisition par SERL@Immo de 50 % des 2 000 actions constituant le capital de la SAS, d'une valeur nominale de 1 €, moyennant le prix de 1 000 €.

2° - **Autorise** le Président de la Métropole à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Publié le : 23 mai 2023**

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230522-304044-DE-1-1 Date de télétransmission : 23 mai 2023 Date de réception préfecture : 23 mai 2023
---