

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL**

Conseil du **14 décembre 2020**

Délibération n° 2020-0319

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 patrimoniale du Grand Lyon (SEMPAT) - Exercice 2019

service : Direction générale déléguée aux territoires et partenariats - Direction de l'évaluation et de la performance

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Baume

Présidente : Madame Émeline Baume

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

Date de convocation du Conseil : lundi 30 novembre 2020

Secrétaire élu : Monsieur Valentin Lungenstrass

Affiché le : mercredi 16 décembre 2020

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

Absents excusés : Mme Petiot (pouvoir à M. Vieira).

Conseil du 14 décembre 2020**Délibération n° 2020-0319**

commission principale :	urbanisme, habitat, logement et politique de la ville
objet :	Rapport des mandataires - Société d'économie mixte patrimoniale du Grand Lyon (SEMPAT) - Exercice 2019
service :	Direction générale déléguée aux territoires et partenariats - Direction de l'évaluation et de la performance

Le Conseil,

Vu le rapport du 25 novembre 2020, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

La SEM Patrimoniale du Grand Lyon est une société anonyme régie par les règles du code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment les articles L 1521-1 à L 1525-3, et du code de commerce relatif aux sociétés anonymes.

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 et en réponse à la carence d'initiative privée, 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 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 actionnaire de la SEMPAT. Au titre de l'exercice 2019, la Métropole était représentée au Conseil d'administration par mesdames Murielle Laurent, Yolande Peytavin, Virginie Varenne, Béatrice Vessiller et messieurs Pascal Blache, Gérard Collomb, Pierre Diamantidis, Hubert Guimet, Prosper Kabalo.

Le document présenté au Conseil de la Métropole comprend le rapport d'activité des mandataires de la SEMPAT pour l'exercice 2019.

I - Bilan financier 2019

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

	2017 (en M€)	2018 (en M€)	2019 (en M€)	Tendance 2018/2019
capital social	14	14	14	stable
participation publique	66 %	66 %	66 %	stable
dont Métropole de Lyon	55,44 %	55,44 %	55,44 %	stable

	2017 (en M€)	2018 (en M€)	2019 (en M€)	Tendance 2018/2019
chiffre d'affaires	4,4	4,5	4,2	↘
total produits	4,8	20,5	4,3	↘
total charges	5,1	20,1	3,5	↘
résultat net	- 0,4	0,4	0,8	↗
capitaux propres	18,1	13,3	14,1	↗

La SEMPAT termine l'année 2019 avec un bénéfice net de 0,8 M€ en hausse de 0,4 M€ par rapport à 2018, résultant des bonnes performances des hôtels d'entreprise (+ 0,2 M€) et de la réduction de la perte Accinov (+0,2 M€), impactant pour la dernière année l'exercice comptable 2019 après la cession de l'actif fin 2018.

Après une hausse exceptionnelle des produits et des charges en 2018, liée à la cession d'Accinov, la société retrouve un niveau d'activité comparable aux années précédentes. Le chiffre d'affaires reste en-deçà de son niveau 2017 et 2018, du fait de la sortie des produits locatifs Accinov, qui n'est pas encore compensée par l'entrée de nouveaux actifs dans le patrimoine.

A périmètre constant, les résultats 2019 sont supérieurs aux prévisions et à l'exercice précédent, en raison d'un meilleur taux d'occupation (96 % contre 94 % en N-1) et de l'indexation de loyers consécutive au faible taux de rotation, notamment en hôtels d'entreprise.

La société présente une bonne rentabilité d'exploitation, avec une capacité d'autofinancement de près de 50 % du chiffre d'affaires.

Les immobilisations nettes représentent 32 M€, en hausse de 4,4 M€ par rapport à 2018, suite à l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de l'îlot Casino et de l'îlot B à Vaulx en Velin. Elles sont couvertes par 14 M€ de fonds propres et 28 M€ d'emprunts, garantis à hauteur de 14 M€ 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 (12,8 M€).

II - Activité et faits marquants 2019

La SEMPAT a acquis au 1^{er} janvier 2019 les locaux commerciaux de l'îlot B à Vaulx en Velin (874 m² pour 0,8 M€ HT) et a poursuivi l'acquisition en VEFA de l'îlot Casino à Vaulx en Velin, dont la première tranche a été réalisée en décembre 2019. Au total, la SEMPAT a en patrimoine au 31 décembre 2019, une surface de 27 332 m², en hausse de 5 682 m² concernant les investissements à Vaulx en Velin précités. Les locaux livrés (hors VEFA en cours) représentent une surface de 22 524 m², dont 21 586 m² sont occupés (96 % de remplissage).

Deux nouvelles opérations d'investissement ont été approuvées en 2019 par le Conseil d'administration : le centre commercial Arsenal à Saint Fons et l'îlot C LYVET sur la ZAC de Vénissy, à Vénissieux.

III - Perspectives 2020

Le résultat prévisionnel 2020 est un bénéfice de 0,2 M€, hors remboursement possible d'une partie des créances Accinov déclarées dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire.

Suite à la crise sanitaire de la Covid-19, la SEMPAT a mis en œuvre les mesures d'exonération de loyers, pour accompagner les entreprises impactées en vue de maintien de leurs activités.

Les prévisions pluriannuelles sont satisfaisantes malgré une dégradation de la conjoncture avec des baisses de prix (indices de révision et commercialité).

Les signatures d'actes pour les acquisitions engagées vont se poursuivre en 2020, notamment pour les locaux commerciaux "Terrain des sœurs" à Villeurbanne et le centre commercial à Saint Fons, Saint Fons Arsenal.

Par ailleurs, les nouveaux statuts de la société, actant l'élargissement de l'objet social aux opérations situées en dehors du périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la ville, ont été adoptés par l'Assemblée générale extraordinaire le 3 mars 2020, après le vote conforme des assemblées délibérantes des collectivités actionnaires ;

Vu ledit dossier,

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

DELIBERE

Prend acte du rapport établi sur l'activité de la SEMPAT au titre de l'exercice 2019.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 16 décembre 2020.